

OACIQ ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION
DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC



Fonds d'assurance responsabilité professionnelle
DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

Pensez-y.



RAPPORTS ANNUELS

2011

Édité et produit par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec
4905, boulevard Lapinière, bureau 2200
Brossard (Québec) J4Z 0G2

© Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec


Tous droits réservés.

On ne peut reproduire cet ouvrage, en totalité ou en partie, sous quelque forme et par quelque procédé que ce soit, électronique, mécanique, photographique, sonore, magnétique ou autre, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de l'éditeur.

Conception graphique : OACIQ

Dépôt légal
Bibliothèque et Archives nationales du Québec
Bibliothèque et Archives Canada

ISBN : 978-2-921749-37-9

A decorative graphic element consisting of two thick, parallel, wavy lines that curve upwards from the left and then level out towards the right. The top line is a dark grey, and the bottom line is a lighter grey. They are positioned in the lower half of the page, below the text.



RAPPORT ANNUEL
2011

Monsieur Richard Boivin
Sous-ministre adjoint aux politiques relatives aux institutions financières et à l'encadrement des
personnes morales
Ministère des Finances
Gouvernement du Québec

Québec

Monsieur le Sous-Ministre adjoint,

C'est avec plaisir que nous vous soumettons le rapport annuel de l'Organisme d'autoréglementation du courtage
immobilier du Québec, pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 2011.

Veuillez agréer, Monsieur le Sous-Ministre adjoint, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Serge Brousseau
Courtier immobilier agréé
Président du conseil d'administration

Monsieur Alain Paquet
Ministre délégué aux Finances
Gouvernement du Québec

Québec

Monsieur le Ministre,

Permettez-moi de vous présenter le rapport annuel de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du
Québec pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 2011.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de mes salutations distinguées.

Richard Boivin
Sous-ministre adjoint aux politiques relatives
aux institutions financières et à l'encadrement des personnes morales

Monsieur Jacques Chagnon
Président de l'Assemblée nationale
Gouvernement du Québec

Québec

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous soumettre le rapport annuel de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du
Québec pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 2011.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments respectueux.

Alain Paquet
Ministre délégué aux Finances



ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION
DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

Membres du conseil d'administration

Exercice 2011

Administrateurs élus parmi les
titulaires de permis (par leurs pairs)

Serge Brousseau
(Président du conseil) Montréal

Johanne Roy
(vice-présidente du conseil) Montréal

Daniel Pelchat
(trésorier du conseil) Centre

Louis Cayer Montréal

Richard Dion Québec

Hélène Lavoie Nord-Est

Bernard Savard Montréal

Carole Strasbourg Ouest

Administrateurs nommés par le
ministre des Finances

Pierre Carrier

Nathalie Ebnoether

Claude Rousseau

Secrétaire nommé par le conseil

Claude Barsalou

Président et chef
de la direction de l'OACIQ

Robert Nadeau

Mission

L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec est chargé de la surveillance du courtage immobilier au Québec.

En vertu de la Loi sur le courtage immobilier, sa principale mission consiste à protéger le public par l'encadrement des activités professionnelles des agences et des courtiers immobiliers ou hypothécaires exerçant au Québec.



Table des matières

Message du président du conseil	6
Rapport du président et chef de la direction	10
Rapport du Bureau du syndic	20
Rapport du comité de révision des décisions du syndic	24
Rapport du comité de discipline	26
Rapport du comité d'inspection	30
Rapport du comité de délivrance et de maintien des permis	34
Rapport du comité d'indemnisation	36
Rapport du trésorier	38
Rapport de l'auditeur indépendant	42
États financiers	44
Notes complémentaires	47
Annexe A	56

« Si chaque courtier connaît bien son rôle ainsi que les besoins de son client et les protections qu'il lui offre, de nouvelles parts de marché s'ouvriront pour l'ensemble des courtiers. Ceux-ci seront par le fait même reconnus comme étant des alliés incontournables dans toutes transactions immobilières, résidentielles, commerciales et hypothécaires. »



Les compétences, notre cheval de bataille

En 2011, nous avons placé au cœur de nos actions le développement des compétences des courtiers, favorisé par la nouvelle Loi. Nous avons également investi de nombreux efforts à l'amélioration des communications avec les différents intervenants du courtage immobilier, incluant le public.

Pour ce faire, rappelons-nous qu'à la fin janvier 2011, nous avons donné la dernière séance de formation obligatoire et achevé de former à la nouvelle Loi quelque 19 000 courtiers. Nous avons ensuite enclenché le processus de conception de la formation obligatoire sur les nouveautés et les modifications apportées aux formulaires, après avoir procédé à une tournée à travers le Québec à propos de ces formulaires. Les décisions rendues par le Conseil concordent avec les volontés exprimées durant tout l'exercice des consultations.

Le colloque sur les inondations tenu à l'automne à Saint-Jean-Sur-Richelieu a aussi été l'occasion pour les courtiers de parfaire leurs compétences et leurs connaissances sur un sujet d'actualité. Il a fait l'unanimité chez les courtiers présents qui ont répondu à la feuille d'évaluation en soulignant la pertinence et l'aspect pratique de l'évènement.

Qui dit amélioration des compétences dit communication efficace et fluide avec les principaux intéressés. C'est pourquoi il nous est apparu absolument essentiel de renforcer nos moyens de communication avec les courtiers, le public et nos différents partenaires afin que nous regardions tous dans la même direction pour la mise en valeur de la profession.

SERGE BROUSSEAU
Président du conseil
d'administration

Les communications, le nerf de la guerre

Le multimédia et les nouvelles technologies ont été et continueront à être pour nous de précieux supports de communication. J'ai d'ailleurs moi-même le plaisir de m'adresser tous les mois aux courtiers par le biais d'une vidéo diffusée dans le *pro@ctif*. Et cette proximité semble plaire!

La campagne publicitaire Pensezcourtier.ca, qui explique et illustre les raisons de faire affaire avec un courtier, fut également l'une des réalisations importantes de 2011. Nous avons déjà reçu d'excellents commentaires à ce propos. Et ce n'est qu'un début! Cette campagne prendra toute sa force au printemps 2012.

Comme il s'avère primordial d'établir et de maintenir des liens solides avec l'ensemble de nos partenaires, nous avons veillé à multiplier les consultations avec nos différents interlocuteurs. C'est donc près de soixante rencontres que nous avons tenues avec la Fédération des chambres immobilières, les chambres immobilières, les « bannières », les établissements d'enseignement, les groupes de consommateurs et le gouvernement pour nous assurer de bien arrimer notre message et d'atteindre notre objectif de communication et d'éducation. ➤

Des changements au conseil d'administration

Bien sûr, je ne saurais passer sous silence les grands changements apportés à la structure du conseil d'administration en 2011. Je note à ce sujet la nomination par le ministre des Finances d'un troisième administrateur, qui n'est pas courtier; il s'agit de Mme Ebnoether.

Autre nouveauté structurelle en 2011 : la diminution du nombre d'administrateurs élus par les titulaires de permis, qui est passé de neuf à huit. Puisque nous voulions préserver la représentativité des régions, nous avons décidé de maintenir cinq régions (à savoir les régions de Montréal, de Québec, Ouest, Centre, et Nord-Est, anciennement désignée comme la région Est) ainsi que le même nombre d'administrateurs par région. Les huit administrateurs étant donc élus sur une base régionale, le conseil d'administration a déterminé que l'élection du président se ferait à même les administrateurs élus au sein du Conseil et non plus au suffrage universel des titulaires de permis comme dans le cadre de l'ancienne Loi.

Heureux élus

Dans la région de Montréal, c'est donc Mme Johanne Roy qui a été réélue et M. Bernard Savard élu aux postes de membres du conseil d'administration. Mme Carole Strasbourg a pour sa part été élue membre du Conseil pour la région Ouest.

Par ailleurs, j'ai moi-même le plaisir d'assurer la présidence depuis le 10 juin dernier, après avoir exercé la même fonction au sein du Conseil d'administration de l'ACAIQ de 2001 à 2007. C'est un grand privilège pour moi de pouvoir remplir à nouveau cette fonction au cours d'une période charnière pour la profession. Je tiens à remercier les membres du Conseil pour la confiance qu'ils m'ont accordée.

Je veux d'ailleurs souligner tout le travail qu'ils ont accompli en 2011 afin de renouveler et de moderniser la profession et j'adresse un merci particulier aux membres sortants pour le dévouement dont ils ont fait preuve envers notre organisation. Les choses sont en train de changer pour le meilleur et l'ensemble des membres du Conseil y sont pour beaucoup. Merci aussi au président et chef de la direction, M. Robert Nadeau, et à tout le personnel de l'OACIQ, car ce sont eux qui rendent tangibles les grandes orientations que nous voulons donner à la profession.

Ensemble vers l'avenir

Je tiens enfin à réitérer mon engagement envers la profession afin que celle-ci aille de mieux en mieux et trouve ses lettres de noblesse aux yeux du public.

Si chaque courtier connaît bien son rôle ainsi que les besoins de son client et les protections qu'il lui offre, s'il acquiert les compétences nécessaires à sa pratique et sait laquelle mettre de l'avant dans chacun des aspects d'une transaction, de nouvelles parts de marché s'ouvriront pour l'ensemble des courtiers. Ceux-ci seront par le fait même reconnus comme étant des alliés incontournables dans toutes transactions immobilières, résidentielles, commerciales et hypothécaires.

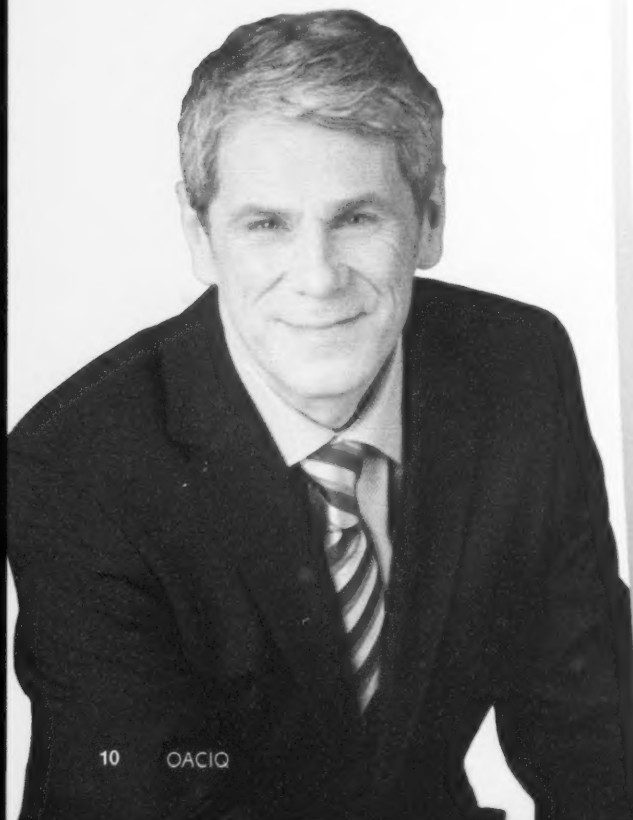
Encore une fois et au risque de me répéter, la fluidité dans la diffusion de nos messages est essentielle pour y parvenir. Nous devons par conséquent valoriser la compétence auprès des courtiers. Nous devons démontrer au public qu'ils sont une valeur ajoutée à la transaction et que l'OACIQ constitue la référence en matière de courtage immobilier et hypothécaire. En somme, c'est en nous mobilisant tous pour l'intégrité et la compétence que nous leur donnerons toujours meilleure presse et que tous en sortiront gagnants. ●



Serge Brousseau
Président du conseil d'administration

« Dans un marché qui évolue à une vitesse prodigieuse, il est plus que jamais nécessaire que les courtiers immobiliers fassent valoir auprès du public tout l'éventail de leur savoir-faire, de leurs connaissances et de leurs compétences afin de créer cet apport incontournable dont le consommateur ne saurait se priver. »

Pour tous les acteurs du courtage immobilier au Québec, 2011 a été une année de consolidation. À l'OACIQ, nous avons continué à travailler activement à l'implantation des nouvelles façons de faire pour pouvoir mettre en œuvre les principes contenus dans la nouvelle Loi.



Des développements intéressants

L'année 2011 a aussi été marquée par de grandes avancées dans plusieurs dossiers. Pensons par exemple à nos consultations sur les formulaires, qui nous ont permis de statuer sur des nouveautés et des modifications qui correspondaient aux attentes des courtiers.

On peut aussi penser au dossier de l'incorporation qui visait à permettre aux courtiers travaillant au sein d'une agence d'exercer par le biais d'une société par actions. En effet, depuis le 1^{er} janvier 2012, les dispositions du projet de loi 128 et de la réglementation sur l'incorporation sont entrées en vigueur. Ils évitent maintenant à des courtiers d'avoir à se constituer leur propre agence et d'entreprendre les démarches pour obtenir le permis alors que leur objectif est purement fiscal.

L'entente de reconnaissance conclue entre l'OACIQ et l'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec (AIBQ) est également de grand intérêt pour la pratique du courtage. Grâce à cette entente, les courtiers ont accès à une liste d'inspecteurs en bâtiments reconnus qui sont agréés par l'AIBQ selon des critères précis.

Nous avons aussi plaidé en faveur des courtiers devant la Commission des relations avec les citoyens afin que soient supprimées certaines dispositions de la Loi sur la protection du consommateur relatives à l'assujettissement des courtiers et des agences hypothécaires. Ces dispositions auraient pour effet de créer des doubléments coûteux et inutiles. ➔

NOMBRE DE TITULAIRES DE PERMIS

	2012	2011	2010
au 1 ^{er} janvier	18 828	19 638	17 621
au 31 décembre	—	18 828	19 638

RÉSULTATS

	2011*	2010*	2009
Produits	21 707 404 \$	19 708 473 \$	12 465 096 \$
Charges	19 947 837 \$	17 968 313 \$	11 585 341 \$

*incluant le Fonds d'indemnisation

DEMANDES D'INFORMATION À INFO OACIQ

	2011	2010	2009
	61 523	60 853	42 554

ROBERT NADEAU
Président et chef
de la direction

ACTIVITÉS DE FORMATION CONTINUE

	2011	2010	2009
Activités de formation continue	173	283	373
Activité de formation continue obligatoire sur la nouvelle loi (séances de janvier)	9	103	—
Séances – tournées de consultations sur les nouveautés et modifications apportées aux formulaires	28	—	—
Total	210	386	373

DEMANDES AU SERVICE D'ASSISTANCE

	2011	2010	2009
	2 302	1 805	1 924

ENQUÊTES PAR LE BUREAU DU SYNDIC

	2011	2010	2009
Enquêtes ouvertes	743*	322	346
Enquêtes terminées	572*	318	261
Plaintes déposées	90	83	101

* Note : Le nombre d'enquêtes ouvertes et d'enquêtes terminées en 2011 a été déterminé selon une nouvelle méthode de calcul.

RÉVOCATIONS/SUSPENSIONS DE PERMIS PAR LE COMITÉ DE DISCIPLINE

	2011	2010	2009
	42	32	49

INSPECTIONS D'AGENCES ET DE COURTIER AGISSANT À LEUR COMPTE PAR LE SERVICE D'INSPECTION

	2011	2010	2009
	366	295	424

DEMANDES ÉTUDIÉES PAR LE COMITÉ DE DÉLIVRANCE ET DE MAINTIEN DE PERMIS

	2011	2010*	2009
Demandes soumises	160	33	—
Demande refusées	15	4	—

* du 1^{er} mai au 31 décembre 2010

ACTIVITÉS RELATIVES À L'EXERCICE ILLÉGAL DU COURTAGE IMMOBILIER

	2011	2010	2009
Demandes d'enquête reçues	305	173	196

Faits saillants

• De grandes avancées

- Consultations sur les formulaires
- Incorporation
- Entente de reconnaissance avec l'AIBQ

• Angle d'action

- Renforcement des compétences
- Amélioration des communications avec les interlocuteurs

• Diffusion de l'information

- Refonte du site Web
- Consultations électroniques sur les formulaires (blogue)
- Encart sur les décisions concernant les nouveautés et les modifications apportées aux formulaires
- Campagne publicitaire (Web, télévision, radio)

• Formation continue

- Tournée de consultations en salle sur les formulaires
- Développement de la formation continue obligatoire sur les formulaires
- Colloque sur les inondations

• Exercice illégal

- Poursuites et préparation d'appel

Deux grands axes

En 2011, nos actions se sont concentrées autour des deux grands axes de développement que nous avons présentés lors de l'assemblée générale : le renforcement des compétences et l'amélioration de nos communications avec nos interlocuteurs.

En tablant sur les compétences, nous misons sur le courtier lui-même et sur ses capacités intrinsèques. Nous le plaçons au cœur de sa réussite et lui donnons tous les outils dont il a besoin pour y parvenir. Nous faisons le pari qu'il saura utiliser les moyens que nous mettons à sa disposition pour que ses transactions avec les vendeurs ou les acheteurs se déroulent pour le mieux à tous les égards.

Diffusion de l'information

Sans une bonne communication avec nos différents partenaires et interlocuteurs, il serait nécessairement plus difficile de susciter l'adhésion des courtiers autour de notre priorité de développement des compétences. Notre objectif de communication est de les amener à vouloir constamment se perfectionner, à souhaiter acquérir de nouvelles compétences ou encore améliorer celles qu'ils ont déjà. C'est pourquoi nous avons décidé de revoir les modes de diffusion de nos messages de façon à ce qu'ils atteignent mieux leur cible.

Site Internet

Le 31 janvier 2011, nous avons mis en ligne notre nouveau site Internet. À la suite d'un sondage mené auprès des courtiers, quelque 70 % des titulaires de permis nous ont affirmé en être satisfaits. Cela dit, nous travaillons à le bonifier afin d'y améliorer les moteurs de recherche et l'organisation de l'information.

Des communications plus dynamiques

Nous avons décidé, en 2011, de recourir davantage aux technologies du multimédia. Dans cette optique, nous offrons maintenant la version interactive du journal *Profession Courtier*, laquelle donne au lecteur plusieurs possibilités de consultation électronique. Nous utilisons également le multimédia pour diffuser dans le bulletin hebdomadaire *pro@ctif* le message du président du conseil d'administration, qui s'adresse aux courtiers par le biais d'une vidéo mensuelle.

De plus, les titulaires de permis ont pu participer à la dernière assemblée générale via une Web-conférence et télécharger sur leur téléphone intelligent, à l'aide d'un code QR, tous les documents pertinents pour l'assemblée. Il en sera de même en 2012 et la Web-conférence sera de plus diffusée.

Ce sont là quelques exemples de changements dans nos communications que nous voulons plus interactives afin de dynamiser l'information qui y est véhiculée. Il va sans dire que nous continuerons dans cette voie en 2012.

Autour des formulaires

Blogue

Les courtiers sont venus en grand nombre s'exprimer sur notre blogue lors des consultations électroniques sur les formulaires. Celles-ci constituaient la première étape des consultations sur les nouveautés et les modifications apportées aux formulaires (dont il est question à la page 13 de ce rapport) et avaient pour but d'inviter les courtiers à nous adresser leurs commentaires au sujet des changements suggérés. Plus de 15 000 visites sur le blogue ont été enregistrées et près de 1 500 commentaires apportés. Cette participation témoigne du choix judicieux d'un blogue pour échanger directement avec les courtiers.

Encart

Par le biais d'un encart dans l'édition d'août 2011 du journal *Profession Courtier*, le Service des communications a diffusé les décisions du conseil d'administration prises concernant les 19 grands sujets étudiés. Celui-ci présentait de façon très graphique les clauses retenues et les clauses telles qu'elles avaient été proposées lors des consultations ainsi que les explications qui justifiaient la décision finale. L'encart s'est avéré un outil de communication très efficace pour renseigner les courtiers au sujet des développements dans ce dossier important qui les regarde au premier chef.

Deux décisions importantes

Parmi toutes les décisions qui ont été prises et qui reflètent les attentes des courtiers, deux étaient particulièrement importantes pour eux. Le Conseil a en effet choisi de retenir le formulaire unique au lieu du formulaire en deux parties ainsi que le format 8 1/2 par 11, qui facilitera la numérisation, les télécopies et l'envoi de courriels.

Publicité

Campagne publicitaire

Du 31 octobre au 27 novembre, une campagne publicitaire a été diffusée sur les ondes de la télévision francophone et de la radio anglophone ainsi que par le biais du microsite pensezcourtier.ca (en français et en anglais) et de bannières Web. D'autres publicités se sont ajoutées en novembre et en décembre dans les médias imprimés.

L'objectif de cette campagne visait à mettre en valeur le rôle du courtier immobilier (résidentiel et commercial) et du courtier hypothécaire. Nous voulions démontrer au consommateur que pour être protégé dans une transaction immobilière ou hypothécaire, le meilleur choix est de recourir aux services d'un courtier qui possède les compétences pour bien la mener à terme et qui est entouré d'un réseau de professionnels qualifiés.

Nous martèlerons encore ce message au printemps 2012, avec un deuxième volet à la campagne qui reprendra alors de plus belle dès le 5 mars. Rappelons que cette campagne demande un effort budgétaire de 1,8 millions de dollars.

Publicité journal

En fonction du souhait exprimé lors d'un sondage mené auprès des courtiers sur les types d'annonces qu'ils désirent pour leur journal, nous avons décidé de modifier les catégories d'annonceurs qui s'affichent dans *Profession Courtier*.

Ainsi, depuis l'édition d'avril 2011, seules les publicités des annonceurs du Programme partenaires de l'OACIQ et des intervenants en courtage immobilier sont diffusées dans le journal.

Service de formation continue

Le 31 janvier 2011, les séances de formation continue obligatoire sur la nouvelle Loi que nous avons menées activement dans la deuxième moitié de 2010 ont pris fin. L'entreprise s'achevait sur une bonne note. Le Service de formation continue n'était pas pour autant en manque de projets pour l'année : la tournée de consultations sur les nouveaux formulaires et l'organisation du colloque sur les inondations, qui se sont avérées de francs succès, ont toutes deux requis beaucoup de temps et d'énergie de la part de l'équipe de la Formation.

ACTIVITÉS DE FORMATION

Activités	2011	2010
Formation continue	173	283
Formation continue obligatoire (FCO)	9	103
Total	182	386

Participants	2011	2010
Formation continue	3 842	5 042
Formation continue obligatoire (FCO)	2 536	17 597
Total	6 378	22 639

Tournée de consultations en salle sur les formulaires

Alors que de concert avec les Affaires juridiques et le Service informatique, les Communications ont participé activement à la première étape des consultations sur les formulaires en mettant au point le blogue, le Service de formation s'est occupé de la coordination de 28 séances de consultations qui se sont déroulées à travers le Québec. Celles-ci ont eu lieu du 18 avril au 5 mai 2011 et ont réuni pas moins de 1 305 courtiers.

Lors de ces séances, les animateurs sont revenus sur les explications concernant les changements suggérés aux principaux formulaires, en comparaison avec les formulaires actuels. Les participants ont pu se prononcer sur ces changements et sur les tendances qui n'avaient pas recueilli un consensus lors des consultations électroniques sur le blogue.

L'ensemble des commentaires a été résumé en plus de 200 points qui ont été transmis au conseil d'administration. Les membres du Conseil ont pris une décision sur chacun d'eux en fonction des préférences exprimées durant les consultations électroniques et en salle. ➔

CONSULTATIONS SUR LES NOUVEAUTÉS ET LES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX FORMULAIRES

	2011
Nombre de séances	28
Nombre de participants	1 305

Formation obligatoire à venir

Tout le processus de refonte des formulaires conduira à une autre formation continue obligatoire que les courtiers immobiliers ayant un permis de plein exercice ou restreint au courtage immobilier résidentiel devront suivre, en ligne, d'ici le 30 juin 2012. Les dirigeants d'agence devront également la suivre et pourront venir y assister en salle. S'ils décident de se déplacer, ils auront la chance de suivre une formation conçue à leur intention qui leur permettra de bien encadrer les courtiers qui agissent pour eux dans l'utilisation de leur outil d'apprentissage et dans l'application des nouveautés et des modifications apportées aux formulaires.

Colloque inondations

L'OACIQ s'est montré à l'écoute des besoins de développement des compétences des courtiers susceptibles de se retrouver face à des propriétés endommagées par l'eau ou situées en zone inondable. Le Service de formation a donc pris en charge le colloque Inondation et immobilier, tout ce qu'un courtier doit savoir, qui a fait salle comble en réunissant plus de 200 courtiers au Relais Gouverneurs de Saint-Jean-sur-Richelieu, le 30 novembre dernier.

Tous les commentaires qui nous ont été communiqués à la suite de ce colloque nous encouragent à réitérer ce type d'événement lorsqu'un besoin semblable se fera sentir. Les courtiers présents nous ont d'ailleurs clairement exprimé leur satisfaction en soulignant la pertinence et l'aspect pratique de l'événement et en affirmant qu'il s'agissait là d'une expérience à répéter, sur différents sujets. Cette journée de formation est diffusée en ligne sur *Synbad* depuis février 2012.

Examens

Depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle Loi, le processus d'évaluation des courtiers immobiliers et hypothécaires se base sur la maîtrise des compétences des candidats. Or, nous avons remarqué depuis le commencement de la diffusion des nouveaux examens que le taux de réussite a baissé de plusieurs points de pourcentage.

Cette situation préoccupe l'OACIQ. Cela dit, nous ne renoncerons pas pour autant à notre approche par compétences, car elle représente pour nous la voie de l'avenir pour la profession. Nous allons donc continuer à travailler en étroite collaboration avec les établissements d'enseignement, la Fédération des chambres immobilières, les chambres immobilières et les « bannières » afin que les candidats admis soient bien préparés à exercer leur nouvelle profession.

EXAMENS OBLIGATOIRES – 2011

	Courtier immobilier résidentiel	Courtier immobilier hypothécaire	Ancien agent immobilier désirant agir à son compte	Courtier immobilier commercial	Dirigeant d'agence	Total
Nombre de candidats ayant passé l'examen	904	163	65	26	5	1 163

ERRATUM

Quelques erreurs de calcul s'étaient glissées dans les tableaux ci-contre. Celles-ci sont maintenant corrigées.

Certification

Le nombre de courtiers immobiliers et hypothécaires détenant un permis d'exercice valide traduisait, au 1^{er} janvier 2012, une baisse de 810, soit de 4 % par rapport à 2011, passant de 19 638 à 18 828. Cette baisse s'explique certainement par la bulle de quelque 5 000 nouveaux titulaires de permis qui ont accédé au permis avant le passage de la nouvelle loi en mai 2010, mais qui ne sont pas demeurés dans la profession. ☺

RÉPARTITION DES AGENCES ET DES COURTIERES IMMOBILIERS ET HYPOTHÉCAIRES (AU 1^{er} JANVIER)

Par catégorie de permis

	2012
Courtier immobilier agréé	3 817
Courtier immobilier	13 111
Courtier hypothécaire	364
Agence immobilière	1 500
Agence hypothécaire	36
Total	18 828

RÉPARTITION DES AGENCES ET DES COURTIERES IMMOBILIERS OU HYPOTHÉCAIRES (AU 1^{er} JANVIER 2012)

PAR RÉGION	Agences	Courtiers	Total
Région de Montréal			
Montréal (06)	563	6 748	7 311
Laval (13)	113	2 050	2 163
Montréal (16)	303	3 133	3 436
Sous-total	979	11 931	12 910
Région de Québec			
Québec (03)	147	1 329	1 476
Chaudière-Appalaches (12)	26	204	230
Sous-total	173	1 533	1 706
Région Nord-Est			
Abitibi-Témiscamingue (08)	7	57	64
Bas-Saint-Laurent (01)	11	144	155
Saguenay-Lac-Saint-Jean (02)	14	218	232
Côte-Nord (09)	6	52	58
Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine (11)	2	13	15
Sous-total	40	484	524
Région Centre			
Mauricie-Bois-Francs (04)	39	357	396
Estrie (05)	51	427	478
Lanaudière (14)	65	693	758
Sous-total	155	1 477	1 632
Région Ouest			
Outaouais (07)	50	532	582
Laurentides (15)	139	1 335	1 474
Sous-total	189	1 867	2 056
Total	1 536	17 292	18 828

Note : Les nombres entre parenthèses correspondent aux régions administratives du Québec

PAR FRANCHISEUR	Agences	Courtiers	Total
Century 21	36	824	860
Colliers International (Québec) Inc.	2	21	23
Exit	7	38	45
Groupe Sutton	69	2 515	2 584
Hypotheca Courtiers hypothécaires	12	232	244
Via Capitale	75	1 394	1 469
Le Permanent	2	7	9
Multi-Prêts Hypothèques	12	449	461
Re/Max	248	3 704	3 952
Royal LePage	80	1 697	1 777
Trans-Action	1	5	6
Sous-total	544	10 886	11 430
Indépendants	992	6 406	7 398
Total	1 536	17 292	18 828

Note : Le franchiseur est l'entreprise qui accorde à au moins une agence franchisée le droit d'utiliser et d'exploiter sa marque de commerce et son système selon les termes et modalités d'un contrat de franchise.

Gestion électronique des documents

Encore cette année, beaucoup d'efforts ont été investis dans le système de gestion électronique des documents.

De la fin novembre 2010 à janvier 2012, l'équipe de gestion documentaire a complété la première étape du projet Gédéon qui consistait à effectuer la numérisation de quelque 28 000 dossiers de titulaires de permis. Ceux-ci ont complètement été numérisés et intégrés à Alfresco, le logiciel de gestion électronique des documents.

Il s'agit de la plus grosse masse documentaire à avoir été traitée à l'OACIQ. Grâce à ce travail d'envergure, les dossiers pourront être accessibles à distance et de façon simultanée. Il sera aussi plus facile de procéder à la mise à jour des renseignements et à l'importation des documents associés à ce processus. Voilà qui contribue à augmenter grandement notre efficacité organisationnelle.

Centre Info OACIQ

Malgré la morosité qui pèse sur l'économie occidentale, celle-ci se porte bien au Québec dans le domaine de l'immobilier, comme en témoigne le nombre de demandes de renseignements. Ce nombre a continué à augmenter en 2011 pour s'établir à 61 523, alors que 2010 s'était avérée une année record avec 60 853 demandes. Parmi ces demandes, 72 % ont été logées par des titulaires de permis et 28 % par des membres du public.

Le courtage immobilier dans son ensemble, le fonctionnement de Synbad, la certification, le maintien de permis ainsi que la déontologie en matière de courtage immobilier ou hypothécaire se trouvent au cœur des demandes de renseignements des personnes qui téléphonent ou qui écrivent à Info OACIQ.

NOMBRE DE DEMANDES – CENTRE INFO OACIQ

	2011	2010
Janvier	4 848	4 100
Février	5 989	4 201
Mars	8 017	4 883
Avril	8 401	4 851
Mai	5 218	6 232
Juin	3 818	6 053
Juillet	3 188	4 309
Août	3 716	4 785
Septembre	4 123	6 138
Octobre	4 415	5 859
Novembre	5 192	5 740
Décembre	4 598	3 702
Cumulatif	61 523	60 853

Service d'assistance

En 2011, le Service d'assistance a reçu 2 302 demandes, soit 497 de plus qu'en 2010. De ce nombre, 37 % proviennent des titulaires de permis et 45,5 % du public.

On peut noter aussi que plusieurs de ces demandes nous viennent de l'interne. Cela s'explique par le fait que le Service de la certification a dû procéder à des vérifications supplémentaires au sujet des dossiers criminels ou des infractions imposées par des tribunaux administratifs lors du renouvellement de permis.

De plus, l'ouverture des dossiers, lorsque les vérifications doivent être faites par le Bureau du syndic, passe inmanquablement par le Service d'assistance. Malgré cette augmentation du nombre des dossiers, le Service d'assistance vise constamment à améliorer les processus de traitement afin d'en réduire les délais.

Par ailleurs, le Service d'assistance planifie une tournée à travers le Québec pour se faire connaître et pour sensibiliser les agences à leurs responsabilités ainsi qu'aux interventions qu'elles pourraient effectuer dans les transactions immobilières de leurs courtiers.

Exercice illégal

Les dossiers d'exercice illégal ont encore augmenté en 2011. Alors que 173 dossiers avaient été ouverts en 2010, c'est 305 dossiers qui l'ont été en cours d'année. Par ailleurs, au 31 décembre 2011, on dénombrait 431 dossiers actifs alors que ce nombre s'élevait à 260 en 2010.

Hausse de dossiers

Cette hausse est considérable et fait écho à l'article du *Profession Courtier* d'août qui présentait trois courants préoccupants en matière d'exercice illégal.

Le premier de ces enjeux portait sur l'augmentation significative des demandes d'enquête en ce qui a trait au prêt garanti par hypothèque immobilière. L'inscription à des services inter-agences d'immeubles situés au Québec, par des titulaires d'accréditations d'organismes de courtage immobilier installés dans d'autres provinces, est également un phénomène observé par nos avocats spécialisés en exercice illégal. Enfin, nous avons remarqué depuis un certain temps que des individus et des entreprises, dont les méthodes de mise en marché rappellent étrangement celles des courtiers, sèment la confusion dans l'esprit du public et laissent croire au consommateur qu'il est bien protégé lorsqu'il a recours à leurs services.

L'OACIQ prend des mesures actives pour contrer ce genre de phénomènes. Par exemple, nous avons déposé des chefs d'accusation contre une entreprise qui, selon nous, a agi de manière à donner lieu de croire qu'elle était autorisée à exercer l'activité de courtier immobilier en automne 2011. La Cour du Québec a acquitté cette entreprise à l'automne, mais nous avons interjeté appel de ce jugement à la Cour supérieure. ➤

Dossiers fermés

Enfin, 134 dossiers ont été fermés pour différentes raisons en cours d'année. Parmi ceux-ci, 78 dossiers en cours d'enquête l'ont été pour insuffisance de preuve, exception d'application de la Loi sur le courtage immobilier, manque de collaboration des témoins et confusion entre intermédiaire et partie lors de la vente ou de l'achat d'un immeuble. De plus, 56 dossiers judiciairisés ont été fermés suite à un plaidoyer ou à une déclaration de culpabilité et un l'a été suite à un acquittement.

On peut finalement mentionner que notre section spécialisée dans l'exercice illégal a effectué sa première perquisition, qui a été un succès. Cette perquisition a donné lieu à deux poursuites pénales.

SOMMAIRE DES ACTIVITÉS RELATIVES À L'EXERCICE ILLÉGAL

Dossiers reportés des années précédentes	260
Dossiers ouverts du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2011	305
Total	565

DOSSIERS FERMÉS DURANT L'ANNÉE 2011

	2011	2010
Dossiers fermés en cours d'année	134	133

DOSSIERS ACTIFS AU 31 DÉCEMBRE 2011

État des dossiers en cours		
Sous enquête	279	
En attente de procès	149	
En appel ou en attente de jugement	3	

COMPARAISON ANNUELLE –
ACTIVITÉS RELATIVES À L'EXERCICE ILLÉGAL

	2011	2010
Dossiers ouverts en cours d'année	305	173
Dossiers actifs au 31 décembre	431	260
Dossiers en attente de procès, en appel ou en attente de jugement	152	82

États financiers

Le Fonds d'administration générale de l'Organisme a dégagé un excédent de 1 078 339 \$ en 2011. Cet excédent peut paraître surprenant puisqu'on anticipait un budget déficitaire de quelque 462 000\$, mais s'explique par le maintien de permis qui a dépassé nos attentes en 2011.

On note par ailleurs une augmentation importante des coûts liés aux différents comités statutaires et aux activités qui en découlent au sein de l'organisation, surtout en ce qui a trait à la discipline et au syndic.

Les activités du Fonds d'indemnisation, quant à elles, ont permis de dégager un excédent de 681 228 \$ qui a porté le surplus accumulé du Fonds à 3 185 126 \$.

Le surplus accumulé du Fonds d'administration général de l'OACIQ, pour sa part, est passé de 6 543 203 \$ à 7 621 542 \$. Il ne faut toutefois pas perdre de vue qu'une bonne partie de ce surplus est déjà affectée à la campagne publicitaire 2012 et aux investissements en immobilisations. En mars 2012, l'OACIQ a exercé l'option qu'il détenait en vertu du bail de location et s'est porté acquéreur de 50 % de la société en commandite qui détient l'édifice du boulevard Lapinière selon une formule de coût déterminée à la signature du bail. En tenant compte du montant de l'évaluation actuelle de l'immeuble, cette transaction permet de dégager un gain potentiel très intéressant.

Je tiens aussi à souligner que la facture unifiée de l'OACIQ et du Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec permet une économie d'échelle importante au Fonds en raison notamment de la réduction importante des mauvaises créances. Les retombées bénéfiques rejaillissent de plus sur la profession dans son ensemble, puisqu'une seule opération est maintenant nécessaire alors que les courtiers devaient auparavant en effectuer deux pour s'acquitter de tous les frais reliés au maintien de permis.

Enfin, l'OACIQ a mis en place une solution de financement simple, rapide et flexible pour le paiement du maintien de permis 2012. Celle-ci permet maintenant aux particuliers qui détiennent une carte VISA Desjardins de bénéficier de trois mois sans intérêts ou d'un plan de remboursement en 12 versements égaux moyennant des frais d'intérêts.

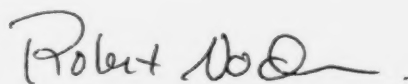
Sur la voie de la réussite

En 2011, nous avons investi une énergie considérable à la réalisation de nos nombreux projets. Notre objectif est de donner un élan à la profession en faisant en sorte que les courtiers soient de plus en plus fiers de la pratiquer et qu'ils aient constamment envie de se surpasser. Il s'agit de la meilleure voie pour une profession solide en laquelle le public aura pleinement confiance. Ce que nous voulons est de conduire les titulaires de permis et les consommateurs à vivre une expérience profitable à tous les points de vue au cours de leurs transactions immobilières.

Il s'agissait pour moi de la 25^e année au sein de l'OACIQ et dans le monde du courtage immobilier. Si j'y suis depuis tout ce temps, c'est bien parce que j'ai foi en la profession. Dans un marché qui évolue à une vitesse prodigieuse, il est plus que jamais nécessaire que les courtiers immobiliers fassent valoir auprès du public tout l'éventail de leur savoir-faire, de leurs connaissances et de leurs compétences afin de créer cet apport incontournable dont le consommateur ne saurait se priver.

Je tiens à dire merci aux membres du conseil d'administration de me soutenir dans ce travail; leurs orientations et leurs décisions judicieuses me sont d'une grande aide au quotidien. Je veux également remercier tout le personnel de l'OACIQ, sans lequel il me serait impossible de concrétiser tous ces projets emballants. Merci aussi à l'ensemble des courtiers qui s'intéressent et qui participent aux débats entourant leur profession.

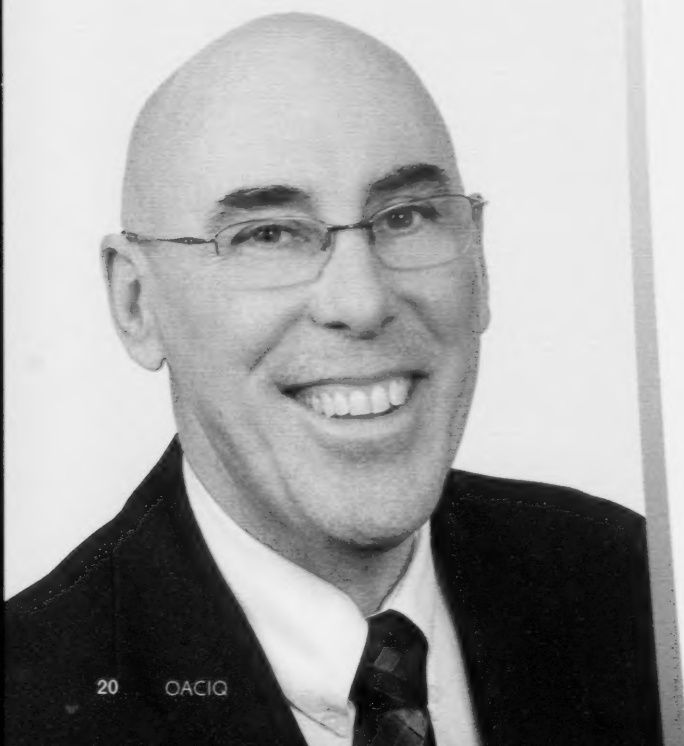
Nous avons donc encore du pain sur la planche pour 2012. Tous ensemble, et de concert avec les courtiers immobiliers et hypothécaires, nous continuerons à nous montrer proactifs pour hausser les normes de qualité dans notre profession. Ainsi, les consommateurs seront convaincus qu'ils trouveront un bénéfice à vendre ou à acheter un immeuble en contractant les services d'un courtier. Quand les défis sont stimulants, il ne reste plus qu'à les relever! ●



Robert Nadeau
Président et chef de la direction

En novembre 2011, le Bureau du syndic a intensifié son mode d'intervention afin de jouer un rôle pédagogique de premier ordre auprès des courtiers et des dirigeants d'agence. Alors que notre implication dans différents projets était déjà importante, elle s'est avérée plus déterminante encore en 2011. Notre but est de nous assurer que les courtiers sont bien informés de la Loi et de ses règlements et qu'ils les comprennent bien. C'est de cette façon que nous parviendrons à réduire à la base les possibilités d'infractions commises à leur égard.

Cette plus grande implication de notre part s'inscrit en ligne directe avec notre volonté de faire progresser les compétences des courtiers dans tous les aspects de leur pratique. Les membres de l'équipe du Bureau du syndic ont su regrouper leurs efforts sur plusieurs fronts pour travailler à la conscientisation de tous les courtiers du Québec face à l'importance de respecter la Loi sur le courtage immobilier. Par le fait même, les courtiers deviennent de mieux en mieux outillés pour appliquer la Loi dans les règles de l'art et d'en apprécier les bienfaits.



Formation continue et pratique professionnelle

Qui dit amélioration des compétences dit aussi formation continue. Notre mot d'ordre est de saisir toutes les occasions qui s'offrent à nous pour faire de l'éducation auprès des courtiers et les soutenir dans la mise à jour constante de leurs connaissances et de leurs compétences. Et à ce titre, les occasions ne manquent pas.

Formation continue obligatoire

Le Bureau du syndic a apporté une grande contribution à l'organisation du contenu de la tournée sur les formulaires. Celle-ci nous a conduits à la conception des nouveaux formulaires qui devront être utilisés à partir du 1^{er} juillet 2012. Nous travaillons aussi en étroite collaboration avec le Service de formation dans le développement de la formation continue obligatoire sur les nouveautés et les modifications apportées aux formulaires qui devra être suivie par les courtiers immobiliers ayant un permis de plein exercice ou restreint au courtage immobilier résidentiel ainsi que par les dirigeants d'agence.

Colloque inondations

L'année 2011 a aussi été marquée par de tristes événements qui ont eu un impact direct sur la pratique des courtiers : les inondations en Montérégie. Le Bureau du syndic a eu un rôle important à jouer dans l'élaboration du contenu du colloque sur les inondations organisé pour bien outiller les courtiers afin qu'ils puissent conseiller leurs clients aux prises avec une propriété inondée ou située en zone inondable. Lors de ce colloque, j'ai moi-même eu le privilège d'y prononcer la conférence intitulée : *Les inondations et les obligations déontologiques des courtiers immobiliers*.

Examens par compétences

En matière de formation continue, nous avons été directement impliqués en 2011 dans la confection des examens par compétences. Ceux-ci sont maintenant basés sur la maîtrise des compétences et sur des mises en situation en lien avec les exigences actuelles du marché, au lieu de l'être uniquement sur les connaissances comme c'était le cas auparavant. Notre apport est également sollicité dans la correction de ces examens.

Activités de formation continue

Nous avons dispensé plusieurs activités de formation continue auprès des courtiers et des dirigeants d'agence concernant leur pratique et leurs obligations déontologiques. À cet effet, on peut penser à *La présentation simultanée de plusieurs promesses d'achat*, à *Puits, fosses septiques et champs d'épuration : les devoirs et obligations du courtier* et à *Délais prévus aux formulaires obligatoires et recommandés*. Mentionnons également que nous avons donné plusieurs conférences sur la collaboration.

GIOVANNI CASTIGLIA
Syndic

Publications et bonnes pratiques

L'un des grands projets de l'année a aussi été la conception des guides de pratiques professionnelles en courtage immobilier résidentiel à laquelle nous avons grandement contribué. Ces guides seront disponibles prochainement et présenteront toutes les situations auxquelles les courtiers sont confrontés ainsi que les bonnes pratiques à adopter.

Par ailleurs, nous avons produit, tout au long de l'année, plusieurs articles qui ont été publiés dans le *pro@ctif* et sur le site Internet de l'OACIQ en fonction des nouvelles règles concernant l'application des pratiques professionnelles.

Le syndic est de plus présent aux rencontres de différents groupes de pratiques professionnelles afin d'apporter sa vision de ce que représentent les bonnes pratiques en fonction du respect de la Loi. ➔

ENQUÊTES IMPLIQUANT LES TITULAIRES DE PERMIS DE L'OACIQ

ENQUÊTES OUVERTES EN COURS D'ANNÉE

	2011	2010
Total	743	414 (322 selon l'ancienne méthode de calcul)

ENQUÊTES TERMINÉES EN COURS D'ANNÉE

	2011	2010
Total	572	243 (318 selon l'ancienne méthode de calcul)

ENQUÊTES EN COURS OU EN ATTENTE

	2011	2010
Total	685	513 (362 selon l'ancienne méthode de calcul)

ENQUÊTES TRANSFÉRÉS AUX PROCUREURS

	2011	2010
Total	126	105

Équipe Bureau du syndic

Mario Baillargeon
Adjoint principal

Suzanne Bissonnette
Syndique adjointe

Carletta Calin
Agente aux dossiers

Giovanni Castiglia
Syndic

Isabelle Daoust
Agente aux dossiers

Robert Deschamps
Syndic adjoint

Richard Frigon
Syndic adjoint

Yves Gardner
Syndic adjoint

Sylvie Jacques
Syndique adjointe

Réjean Lebel
Syndic adjoint conseil

Daniel Lévesque
Enquêteur

Julie Pinet
Syndique adjointe

Informers les courtiers et le public

Conférence sur la fraude hypothécaire

Le syndic a été appelé à contribuer à la conception du contenu qui a été présenté en mars 2012 lors du Sommet québécois sur la fraude hypothécaire. Il y a été notamment question des façons de détecter ce type de fraude de plus en plus sophistiquée au Canada.

Conférences au public

Bien sûr, le rôle du syndic consiste aussi à informer le public des obligations qui incombent aux courtiers afin qu'il soit à l'affût d'irrégularités dans toute transaction immobilière. À cet effet, nous dispensons plusieurs conférences, notamment pour informer les acheteurs et les vendeurs potentiels des obligations des courtiers auprès des institutions financières, du mode de fonctionnement du Bureau du syndic de l'OACIQ en lien avec les avocats et le public ainsi que des particularités inhérentes à la Loi sur le courtage immobilier.

Tables de concertation

Nous avons aussi siégé à diverses tables de concertation sur les moyens d'informer et de protéger le public sur les cultures de cannabis. Différents intervenants touchés par cette problématique y étaient réunis.

À l'interne

Un plus grand nombre de dossiers ont été ouverts en 2011, et ce, pour plusieurs raisons. Parmi celles-ci, on peut noter les changements dans le calcul des statistiques afin de mieux cibler notre réalité. Ces statistiques seront dorénavant comptabilisées en fonction du rapport *un dossier/un titulaire visé* plutôt qu'*un dossier/un événement*, comme c'était le cas auparavant.

D'autres raisons expliquent également l'augmentation du nombre de dossiers traités par le syndic :

- le nombre exceptionnel et non récurrent d'engagements à suivre des formations pris par des courtiers auprès du Service d'assistance, mais qui n'ont pas été respectés;
- la possibilité pour la personne qui a requis l'intervention du Service d'assistance et qui n'est pas satisfaite du règlement de sa demande, de demander que celle-ci soit transmise au Bureau du syndic pour analyse;
- le nombre grandissant de dossiers transférés du Service d'assistance au Bureau du syndic;
- les dossiers de la certification pour des infractions criminelles ou autres ayant un lien avec l'exercice de l'activité de courtier.

Par ailleurs, c'est pas moins de 572 enquêtes qui ont été menées par le Bureau du syndic en 2011. On note également que 126 dossiers ont été transférés aux procureurs pour plainte éventuelle auprès du comité de discipline, soit 20 % de plus qu'en 2010; ce nombre représente 22 % des dossiers examinés par le syndic en 2011.

Fraude

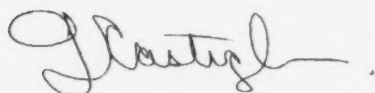
Les infractions qui ont fait l'objet du plus grand nombre de plaintes au Bureau du syndic sont celles portant sur la fraude, la fabrication et l'usage de faux documents et l'appropriation de fonds. Viennent ensuite la négligence en matière de vérification, d'information et de conseil et finalement les infractions portant sur la pratique déloyale et les manquements à l'obligation de collaborer.

Notre travail porte fruit

En somme, bien que la raison d'être fondamentale du syndic à l'OACIQ consiste à mener des enquêtes et à porter à la connaissance du comité de discipline les infractions commises par les courtiers et les agences, le rôle du syndic est dans les faits beaucoup plus large. Il consiste à rendre plus compétents les courtiers et à leur donner tous les outils dont ils ont besoin pour travailler dans le plus grand respect de la Loi.

Nous oeuvrons ainsi à faire en sorte que le public reconnaisse le professionnalisme et les compétences nécessaires pour pratiquer le courtage immobilier ou hypothécaire. Je suis très confiant d'être sur la bonne voie pour augmenter la crédibilité de la profession aux yeux du public afin qu'il devienne naturel de recourir aux services d'un courtier. Pour y parvenir, j'ai le plaisir de travailler avec une équipe solide. D'ailleurs, pour bien nous acquitter de toutes nos responsabilités, nous nous sommes attaché les services de deux nouvelles personnes à la mi-année, soit d'un enquêteur et d'un syndic adjoint.

Tous les jours, les membres de mon équipe et moi travaillons à des projets porteurs pour la profession. Je tiens à souligner leur travail exceptionnel et à les remercier pour leur engagement et leur compétence, car ils contribuent à faire en sorte qu'il soit si stimulant de travailler au sein de la grande famille de l'OACIQ. ●



Giovanni Castiglia
Syndic

La Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2) a constitué le comité de révision des décisions du syndic. Ce comité a comme fonction, lorsque la personne qui a demandé la tenue de l'enquête présente une demande à cet effet, de rendre un avis sur la décision prise par le syndic de ne pas porter plainte devant le comité de discipline de l'OACIQ.

Lorsqu'un dossier est traité au Bureau du syndic, le syndic responsable du dossier peut décider soit de porter plainte devant le comité de discipline, soit de fermer le dossier sans porter plainte, et ce, avec ou sans engagement de la part du courtier. Dans le cas où le syndic décide ne pas porter plainte, il a pour obligation d'informer le demandeur des motifs de sa décision dans sa lettre de fermeture.

La personne qui a demandé au syndic la tenue d'une enquête peut, dans les 30 jours de la date de la réception de la décision du syndic de ne pas porter plainte devant le comité de discipline, demander l'avis du comité de révision des décisions du syndic.

Le comité peut, dans son avis, conclure qu'il n'y a pas lieu de porter plainte, suggérer au syndic de compléter son enquête, suggérer au syndic de référer le dossier au comité d'inspection ou conclure qu'il y a lieu de porter plainte et suggérer le nom d'une personne qui, agissant à titre de syndic ad hoc, peut porter plainte.

Nominations

Nous désirons souligner la nomination par le conseil d'administration de l'OACIQ de M. Pierre Albert, à titre de vice-président du comité, ainsi que de M. Raymond Ayas, à titre de membre. Nous les félicitons pour leur nomination.

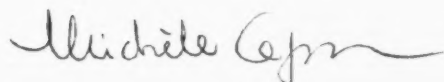


MICHÈLE GAGNON
Présidente du comité de révision
des décisions du syndic

Activités du comité

Le comité a tenu trois séances en 2011 lors desquelles il a procédé à l'étude de trois demandes d'avis.

Dans un de ces dossiers, le comité a conclu qu'il n'y avait pas lieu de porter plainte devant le comité de discipline et dans un autre, il a suggéré au syndic de compléter son enquête. Le troisième dossier était, au 31 décembre 2011, toujours en délibéré. ●



Michèle Gagnon
Présidente du comité de révision
des décisions du syndic

Membres du comité de révision des décisions du syndic

Présidente

M^{re} Michèle Gagnon
Courtier immobilier agréé

Vice-président

Pierre Albert
Courtier immobilier

Membres

Raymond Ayas
Courtier immobilier agréé

Francine Thibeault
Courtier immobilier agréé

Personnes ressources

M^{re} Patricia Couture
Directrice, Greffes

M^{re} Annie Hudon
Avocate, Greffes

Estelle Richard
Agente, Greffes

Le comité de discipline est saisi de toute plainte formulée contre un titulaire de permis de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec pour une infraction aux dispositions de la Loi sur le courtage immobilier et de sa réglementation.

Le comité de discipline est constitué en vertu de cette Loi et est autonome et indépendant du conseil d'administration et du personnel de l'Organisme.

La Loi sur le courtage immobilier prévoit notamment la possibilité de nommer un président ainsi que plusieurs vice-présidents et à cet effet, le ministre des Finances M. Raymond Bachand a procédé, le 27 mai 2010, à la nomination de Me Claude G. Leduc, à titre de président du comité de discipline, de Me Brigitte Deslandes, Me Caroline Malo et Me Érick Vanchestein à titre de vice-présidents, et a renouvelé les mandats de Me Gilles Duchesne et Me Patrick Choquette à titre de vice-présidents. Outre du président et des vice-présidents, le comité est formé d'une soixantaine de courtiers.

Les plaintes sont généralement entendues par une division du comité composée de trois membres dont deux courtiers et du président ou d'un vice-président. La division du comité peut être composée de plus de trois membres si le président le juge à propos. Les membres de la profession qui sont appelés à siéger sont sélectionnés parmi un groupe de courtiers immobiliers ou hypothécaires nommés membres du comité de discipline par le conseil d'administration de l'Organisme. Leur mandat est de trois ans. C'est aussi le conseil qui nomme le secrétaire du comité. Il est possible d'en appeler de certaines décisions du comité devant la Cour du Québec.

Plaintes, audiences et décisions du comité de discipline (Tableaux I et II) (1^{er} janvier au 31 décembre 2011)

Généralement, les plaintes entendues par le comité de discipline portent sur des infractions graves. Au 31 décembre 2011, le Bureau du syndic de l'Organisme avait déposé 90 plaintes devant le comité de discipline.

Le comité a tenu 5 journées d'audiences sur suspension provisoire, 105 journées d'audiences sur la culpabilité (incluant des audiences sur requête), 27 journées d'audiences sur la sanction et 42 journées d'audiences sur culpabilité/sanction, à la suite d'un plaidoyer de culpabilité. Il y a eu 79 journées d'audiences qui ont été remises.

Le comité a rendu 6 décisions sur la suspension provisoire, 38 décisions de culpabilité, 25 décisions sur sanction, 33 décisions à la fois sur la culpabilité et sur la sanction à la suite d'un plaidoyer de culpabilité, ainsi que 2 décisions de non-culpabilité. À la clôture de l'exercice, 24 décisions sur la culpabilité et/ou sur requête ainsi que 30 décisions sur la sanction étaient en délibéré. Plusieurs dossiers (environ une trentaine) font l'objet d'un moyen préliminaire, présenté par ceux qui sont visés par des plaintes disciplinaires, qui soulève la compétence du comité à se saisir et à entendre ces plaintes. Ce moyen préliminaire est basé sur des arguments de matière constitutionnelle touchant à l'indépendance du comité et a bloqué l'avancement régulier de ces dossiers durant l'année 2011. Il devra être tranché par le comité. ➤

M^e CLAUDE G. LEDUC, Ad. E.
Président du comité de discipline



Composition du comité de discipline

Les personnes suivantes étaient membres du comité de discipline de l'Organisme d'autorégulation du courtage immobilier du Québec au 31 décembre 2011.

TABLEAU I : NOMBRE DE DOSSIERS

	2011	2010
En cours au 1 ^{er} janvier	161	138
Déposés en cours de période	90	83
	251	221
Moins		
Décisions rendues sur la sanction (incluant celles sur culpabilité/sanction)	58	56
Acquittements	2	3
Retrait de plainte/ arrêt des procédures	0	1
Dossiers en cours au 31 décembre	191	161

TABLEAU II : AUDIENCES – REMISES – DÉCISIONS

	2011	2010
Journées d'audiences tenues		
Sur la suspension provisoire	5	10
Sur la culpabilité (ou sur requête)	105	66
Sur la sanction	27	30
Sur culpabilité / sanction	41	26
Journées d'audiences remise	79	40
Décisions		
En délibéré sur la radiation provisoire	0	4
En délibéré sur la culpabilité	24	14
En délibéré sur la sanction	30	17
Rendues sur la radiation provisoire	6	0
Rendues sur la culpabilité	38	29
Rendues sur la sanction	25	30
Rendues sur plaidoyer de culpabilité	33	26

Président

M^{re} Claude G. Leduc

Vice-présidents

M^{re} Gilles Duchesne
M^{re} Patrick Choquette
M^{re} Caroline Malo
M^{re} Brigitte Deslandes
M^{re} Erick Vanchestein

Membres

Ariëns, Imelda
Barrette, Renée
Beauregard, Pierre
Belley, Louise
Berkers, Pierre
Bolduc, Daniel
Bolduc, Danielle
Boucher, Danielle
Bureau, Denis
Charron, Claude
Cholette, Ginette
Ciocca, Salvatore
Corbeil, Jean-Marc
Côté, Mélissa
Daoust, Robert
De Langavant, Laura-Nancy
Dourakis, Spyros
Dufresne, Yvan
Dufresne, Yves
Dupras, Marie-Andrée
Fecteau, Luce
Forlini, Nancy
Gagnon, Antoine
Gagnon, Micheline
Gagnon, Normand
Gaulin, Patricia
Gauthier, Stéphanie
Geoffrion, Michel
Giroux Laveau, Lana
Goulet, Christian
Guertin, Jean

Guilbert, Marie-Josée
Hardacker, Lois
Havard Grisé, Suzanne
Jones, Stewart
Lamirande, Mario
Langelier, Michèle
Lavieville, Clara
LeBel, François
Lecompte, Éloi
Léger, Éric
Lemaire, Frantz
Leroux, Robert
Liboiron, Michel
Longo, Vito
Mailloux, Luc
Mammarella, Domenico
Marchand, Denyse
Merrien, Thierry
Montanarini, Conrad
Morrow, René
Nicolas, Habib
Paquette, Roland G.
Paquin, Michel
Racine, Normand
Roy, Louise
Ruiz, Carlos
Rzik, Abdelaziz
Stathakis, Georgios
Thibault, Renaud
Thibault, Sylvain
Villiet, François

Secrétaire

Chantal Peltier

Secrétaires adjointes

Chabha Amirèche
Catherine Lalonde

Greffière-
audiencière –
agente aux dossiers

Sylvie Desjardins

Les sanctions (Tableaux III et IV)

La Loi sur le courtage immobilier prévoit que le comité de discipline peut imposer diverses sanctions, allant de la réprimande à la suspension ou la révocation du permis. Le comité peut également ordonner le paiement d'amendes d'au moins 1000 \$ et d'au plus 12 500 \$ par chef d'accusation. Les sanctions sont déterminées par le comité, en fonction de la gravité de l'infraction commise, des circonstances de sa commission et dans un objectif de protéger le public.

Le comité a imposé dans 16 cas des réprimandes et dans 38 cas des amendes qui ont totalisé 117 700 \$. De façon générale, des frais s'ajoutent chaque fois qu'une décision de culpabilité est rendue. De plus, le comité a ordonné, dans 3 cas, d'obliger le titulaire de permis à suivre des cours et à réussir les examens afférents. Dans 5 cas, il a ordonné au titulaire de permis de suivre un cours de formation continue, et dans 1 cas, il a imposé des conditions ou restriction au permis. Il y a aussi eu 42 cas de suspension du permis pour des périodes variant de 15 jours à la suspension permanente du permis.

En 2011, au total 41 avis de suspension du comité ont été l'objet d'une publication dans les journaux, alors qu'un avis a été publié exclusivement dans le journal *Profession Courtier* et dans le site Internet de l'Organisme.

TABLEAU III : SANCTIONS

	2011	2010
Sanctions imposées		
Réprimandes	16	22
Amendes	38	44
Cours obligatoires	3	8
Imposition de conditions/restrictions	1	s. o.
Suspensions*	42	32
Formation continue	5	2
Autres ordonnances	0	2

* Les suspensions ordonnées par le comité de discipline sont, dans certains dossiers, accompagnées d'une amende. De plus, le comité peut avoir suspendu le permis d'un intimé sur plusieurs chefs d'accusation d'une même plainte.

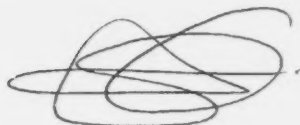
TABLEAU IV : AMENDES ET PUBLICATIONS

	2011	2010
Sanctions		
Total des amendes	117 700 \$	133 900 \$
Décisions prévoyant la publication dans les journaux		
Suspensions/révocations	42	31

Fondement des chefs d'accusation

Les accusations portées devant le comité ont trait à des infractions à l'ancienne Loi sur le courtage immobilier et aux Règles de déontologie de l'ACAIQ, au Règlement de l'ACAIQ, au Règlement d'application de la Loi sur le courtage immobilier ou suivant l'application de l'actuelle Loi sur le courtage immobilier et du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité, pour les infractions commises après le 1^{er} mai 2010. Il est à noter qu'un chef d'accusation peut être fondé sur plus d'un article de la Loi ou de la réglementation.

Je remercie le personnel du Greffe, tous les membres du comité ainsi que les vice-présidentes et vice-présidents pour leur grande disponibilité et leur contribution exemplaire au bon fonctionnement du comité de discipline. ●



Le bâtonnier
M^e Claude G. Leduc, Ad. E.
Président du comité de discipline

Le comité d'inspection se montre attentif aux activités des courtiers et des agences et contribue à l'amélioration des pratiques professionnelles. C'est ainsi que le comité a un impact direct sur les normes de qualité dans la profession, avec son approche auprès des titulaires de permis se voulant avant tout constructive et préventive. Tout le monde y gagne. En effet, plus les titulaires de permis maîtrisent les paramètres de la profession, meilleures sont leurs possibilités de se réaliser et d'être reconnus parmi leurs pairs et aux yeux du public. Dans cette perspective visant à promouvoir la profession via la valorisation du travail des courtiers, le Service d'inspection de l'OACIQ se veut un véritable allié. Il en va de l'envergure de notre profession.

« Le Service d'inspection de l'OACIQ se veut un allié des courtiers et des agences. »

Les nouveaux formulaires

Le comité d'inspection ainsi que le personnel du Service d'inspection ont contribué sous divers aspects au projet des nouveaux formulaires. Les inspecteurs ont ainsi commenté les premières ébauches proposées et ont participé à la tournée de consultation après des titulaires, certains étant même à l'avant-plan pour l'animation des rencontres. Des ressources professionnelles ont aussi été mises à profit dans le processus de révision et de traduction des formulaires ainsi que dans celui visant à énoncer les recommandations en regard des formulaires électroniques.

Courtage résidentiel, commercial et hypothécaire

Le rythme des inspections s'est maintenu par rapport à l'année 2010. Au total, 366 établissements ont été visités par les inspecteurs en 2011, soit 280 agences et courtiers agissant à leur compte en courtage résidentiel, 55 agences et courtiers agissant à leur compte en courtage commercial et 17 agences et courtiers agissant à leur compte en courtage hypothécaire. Au nombre des établissements inspectés sont aussi inclus 14 agences et courtiers agissant à leur compte dont le permis était en vigueur mais qui n'avaient eu aucune activité de courtage.

La vérification axée sur la compétence

Les inspections portant sur la compétence des courtiers se sont multipliées en 2011. Au terme de l'année, 1 684 courtiers ciblés lors des visites d'inspection ont bénéficié des constats d'un inspecteur. Ces observations et recommandations, consignées dans un rapport personnel destiné à chacun des courtiers inspectés, ont une incidence directe sur la protection du public puisqu'elles visent plus particulièrement les actes professionnels qui portent sur la façon dont le courtier utilise ses connaissances, élabore ses dossiers et mène à terme les contrats et les propositions de transaction qu'il a rédigés et négociés, selon le champ de pratique dans lequel il exerce.



PIERRE MARTEL
Président du comité
d'inspection

Les recommandations du comité d'inspection


Les recommandations que le comité a dû adresser à certains courtiers ou dirigeants d'agence à la suite d'inspections portent principalement sur trois problématiques récurrentes :

- le courtier qui ne transmet pas à son agence les documents nécessaires pour le maintien des dossiers et registres;
- le courtier qui a posé des actes de courtage alors que son permis était révoqué; et
- quelques cas de partages de rétribution non autorisés.

L'auto-inspection en ligne

Aux inspections régulières s'ajoute un questionnaire d'auto-inspection en ligne qui doit être rempli sur une base annuelle par les agences et les courtiers agissant à leur compte. Ce questionnaire se présente en version abrégée ou en version longue, cette dernière tenant lieu d'une réelle inspection puisqu'elle couvre tous les aspects de la gestion d'un bureau de courtage, soit la publicité, les dossiers de contrats de courtage et de transactions, les conflits d'intérêts et les divulgations, notamment en matière de référencement, le compte en fidéicomis ainsi que la gestion documentaire et la confidentialité des informations. En 2011, 1 847 questionnaires abrégés et quelques 333 questionnaires détaillés ont été transmis et remplis par autant de titulaires de permis.

Les comptes en fidéicomis

Maintenant que tous les titulaires de permis ont accès à un compte en fidéicomis, le comité d'inspection vise à encourager la prise d'acompte lors d'une transaction. Les inspecteurs travaillent déjà à démystifier la gestion de ce type de compte tout en s'assurant du respect de la règle en matière de déontologie. Ils continueront de livrer le message en soulignant les avantages que représente un acompte non seulement pour les consommateurs mais aussi pour les courtiers. Ici encore, il en va de l'envergure de la profession. 

Membres du comité d'inspection

Au cours de l'exercice 2011, les membres du comité d'inspection étaient :

Président

Pierre Martel

Membres

Laurent N. Bennarous

Diane Bourbonnière

Nathalie Clément

Marc-André Pilon

Personnes ressources

Claudie Tremblay
Vice-présidente
Pratiques professionnelles

Francine Boucher
Directrice
Service d'inspection

Rim Hadjem
Adjointe administrative

Équipe du Service d'inspection

Lyne Audet
Inspectrice

Doreen Carrière
Agente

Stefan Comtois
Inspecteur

Louise Dessureault
Inspectrice-coordonnatrice

Karyne Dubreuil
Coordonnatrice administrative

Lisa Gougeon
Agente

Patrick Hiriart
Inspecteur

Johanne Langlois
Agente

Céline Larouche
Inspectrice

Serge Legault
Inspecteur conseil

Marie Thérèse Lessard
Inspectrice

Diane Martineau
Inspectrice

Jean-Luc Meunier
Inspecteur

Sessions de démarrage

Les nouveaux titulaires de permis d'agence ou de courtier agissant à son compte sont invités à participer à une session dite de « démarrage ». Bien qu'il s'agisse d'une formation d'une demi-journée orchestrée directement par le Service d'inspection, la session de démarrage tient lieu de première inspection : les responsabilités du dirigeant d'agence et du courtier à son compte ainsi que les diverses questions touchant aussi bien la tenue des dossiers et des registres que l'encadrement des courtiers, la gestion des conflits et des différends y sont traitées. Au surplus, précisons que le déroulement de la session de démarrage a été revu en cours d'année afin d'y introduire des exercices pratiques au grand bénéfice des participants. En 2011, 136 titulaires y ont assisté.

Développement d'une nouvelle formation continue

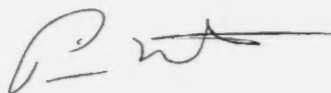
Le Service d'inspection a développé une nouvelle formation intitulée « *La documentation : l'essence même du courtage immobilier* ». Cette formation vient pallier le manque de documentation constaté chez certains courtiers qui ont encore des réticences à bien documenter leurs dossiers. Elle répond à un réel besoin; elle est disponible depuis octobre 2011 et a été donnée à deux occasions.

L'OACIQ apporte également un soutien aux dirigeants d'agence et aux courtiers agissant à leur compte en offrant deux autres formations, cette fois axées spécifiquement sur la *Tenue des dossiers et des registres* et sur la *Gestion d'un compte en fidéicommis*. Dans l'ensemble, 206 dirigeants, courtiers à leur compte, adjointes et adjoints ont assisté à l'une ou l'autre de ces formations qui ont été données à 17 reprises en cours d'année.

La satisfaction des agences et courtiers agissant à leur compte

Soucieux de la qualité des services offerts, le comité d'inspection transmet aux agences et courtiers ayant fait l'objet d'une inspection non seulement un rapport d'inspection mais également un questionnaire d'appréciation. Le bilan des réponses obtenues aux 174 questionnaires qui nous ont été retournés s'avère encore très positif et confirme que le principe d'aide et de prévention préconisé par le comité est perçu favorablement par les titulaires.

Je termine en remerciant, au nom des membres du comité, tout le personnel du Service d'inspection. ●



Pierre Martel
Président du comité d'inspection

STATISTIQUES 2011

	2011	2010
Inspections d'agences et de courtiers à leur compte		
Secteur commercial	55	57
Secteur hypothécaire	17	7
Secteur résidentiel	280	295
Autres (inactifs)	14	12
Démarrages	136	143
Auto-inspection - Questionnaire au long	333	226
Total	835	740
Rapports aux courtiers, axés sur la compétence	1 684	995
Auto-inspection d'agences et de courtiers à leur compte – en ligne (Questionnaires au long et abrégés)		
	1 847	1 773
Nombre total d'agences et de courtiers à leur compte détenant un compte en fidéicommis		
À la fin décembre de chaque année	1 576	1 533
Engagements		
Suivre une formation ou respecter diverses obligations de la réglementation	18	18

Le comité de délivrance et de maintien des permis a pour mission de statuer sur la délivrance ou le maintien d'un permis lorsque la personne qui en fait la demande ou son titulaire a déjà vu son permis révoqué, suspendu ou assorti de restrictions ou de conditions par le comité de discipline de l'OACIQ ou par un organisme encadrant le courtage immobilier, fait cession de biens, fait l'objet d'une ordonnance de séquestre, d'un régime de protection au majeur ou d'une condamnation disciplinaire, pénale ou criminelle ayant un lien avec l'exercice des activités de courtier ou d'agence.

Les fonctions du comité de délivrance et de maintien des permis en vertu de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2) consistent notamment à déterminer si la protection du public justifie l'imposition d'une des mesures prévues à la Loi, lorsque la personne qui requiert la délivrance d'un permis ou un titulaire a été reconnu ou s'est déclaré coupable d'une infraction criminelle, pénale ou disciplinaire, dans la mesure où il aura été établi, par le comité, que cette infraction a un lien avec l'exercice des activités de courtier ou d'agence.

Dans le cas où le comité est saisi d'une demande de délivrance de permis, ce dernier a le pouvoir d'examiner tout antécédent criminel, pénal ou disciplinaire sans égard à la date où la personne a été déclarée ou s'est reconnue coupable.

Lorsqu'il statue sur le maintien d'un permis, le comité peut se pencher sur toute condamnation criminelle, pénale ou disciplinaire survenue depuis le 1^{er} mai 2010.

De plus, peuvent être soumis à l'attention du comité, les dossiers de faillites, de tutelle, de curatelle ou de conseiller au majeur et les cas où une personne ou un titulaire de permis aurait déjà vu son permis révoqué, suspendu ou assorti de restrictions ou de conditions par le comité de discipline de l'OACIQ ou par un organisme d'une autre province ou d'un autre État chargé de la surveillance et du contrôle du courtage immobilier. Dans ces derniers cas, le comité pourra décider d'imposer une des mesures prévues à la Loi lorsque la protection du public le justifie.

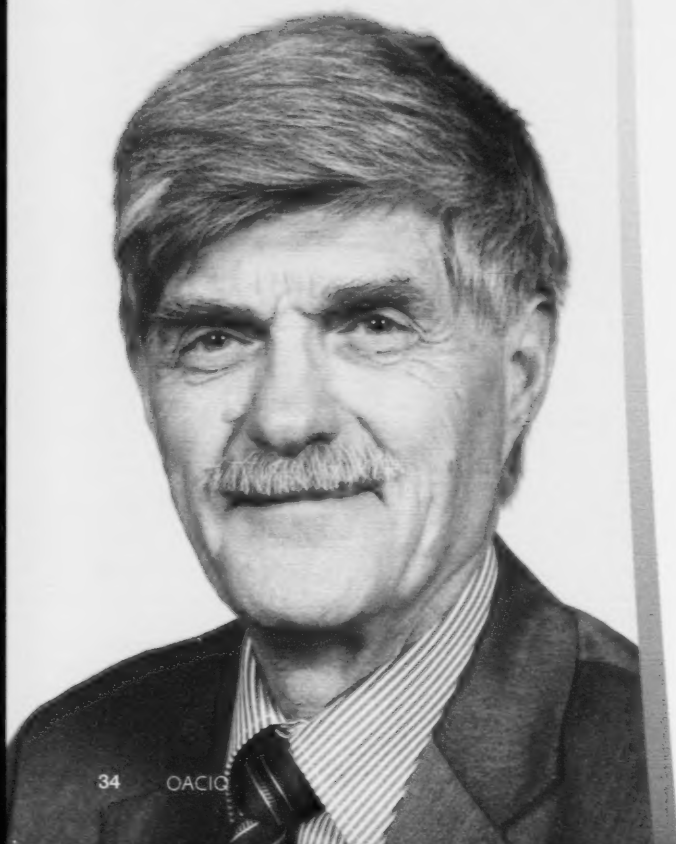
Les mesures que le comité pourrait être justifié d'imposer, selon les circonstances, sont de refuser la délivrance d'un permis à une personne qui en fait la demande ou de le délivrer en l'assortissant de restrictions ou de conditions. Le comité peut également imposer des mesures au permis d'un titulaire, soit la suspension ou la révocation du permis ou l'imposition de restrictions ou de conditions.

Le 31 décembre 2011, le comité a terminé sa première année complète d'activités, lors de laquelle il aura tenu 15 séances.

L'année 2011 aura été marquée par la démission de Mme Christiane St-Jean, à titre de membre du comité, afin de se consacrer à d'autres activités dans le domaine du courtage immobilier. Nous désirons souligner le sérieux et le dévouement avec lesquels elle s'est consacrée aux activités du comité et désirons la remercier chaleureusement.

Par ailleurs, nous désirons souligner la nomination, par le conseil d'administration de l'OACIQ, le 21 octobre 2011, de M. Marc-André Filion à titre de vice-président du comité. Ce même jour, le conseil d'administration a également résolu de nommer trois nouveaux membres, soit MM. Bertrand Côté, James Brown ainsi que Jean-Luc Pulinckx. Nous les félicitons pour ces nominations.

GEORGES HALASZ
Président du comité
de délivrance et de
maintien des permis



Activités du comité de délivrance et de maintien des permis Du 1^{er} mai au 31 décembre 2011

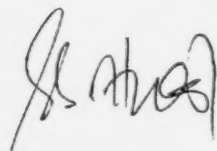
Le comité a traité 160 dossiers au cours des 15 séances qu'il a tenues en 2011. Parmi ces 160 dossiers, le comité s'est penché sur 69 infractions criminelles, 4 infractions disciplinaires et 95 cessions de biens, certains dossiers pouvant comprendre plus d'une situation sur lesquelles le comité pouvait se pencher.

Au 31 décembre 2011, 9 dossiers dont a été saisi le comité étaient toujours en délibéré.

Le comité a étudié les dossiers de 99 personnes ayant requis la délivrance d'un permis de courtier immobilier ou hypothécaire. Dans 27 de ces dossiers, le comité a reconnu l'existence d'un lien entre l'infraction criminelle pour laquelle le requérant avait été reconnu ou s'était déclaré coupable et l'exercice des activités de courtier ou d'agence. Dans 15 de ces dossiers, le comité a décidé que la mesure appropriée était, dans les circonstances, le refus de délivrance du permis demandé.

Le comité a également étudié les dossiers de 48 titulaires de permis. Pour toutes les décisions rendues dans ces dossiers, le comité a décidé qu'il y avait lieu de maintenir le permis.

Le comité a finalement donné son avis dans le cadre de 13 demandes pour obtenir une décision anticipée du comité sur la délivrance et le maintien des permis. ●



Georges Halasz
Président du comité de délivrance et de maintien des permis

DOSSIERS ÉTUDIÉS

	2011
Dossiers étudiés	160
Demandes de délivrance	99
Titulaires de permis	48
Demandes anticipées	13

DÉCISIONS (9 DOSSIERS ÉTAIENT EN DÉLIBÉRÉ AU 31 DÉCEMBRE 2011)

	2011
Demandes de délivrances	
Refus de délivrance	15
Délivrance	80
Titulaires de permis	
Maintien du permis	44

Membres du comité de délivrance et de maintien de permis

Président

Georges Halasz
Courtier immobilier agréé

Vice-président

Marc-André Filion, LL. B.
Courtier immobilier agréé

Membres

Raymond-Noël Vaillancourt
Courtier immobilier agréé

Paul Huard
Courtier immobilier agréé

Bertrand Côté
Courtier immobilier

James Brown
Courtier immobilier

Jean-Luc Pulinckx
Courtier immobilier

Personnes ressources

M^{re} Patricia Couture
Directrice, Greffes

M^{re} Annie Hudon
Avocate, Greffes

Estelle Richard
Agente, Greffes

Institué le 1^{er} mai 2010 par la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2), le Fonds d'indemnisation est affecté au paiement des indemnités payables aux victimes de fraude, de manœuvres dolosives ou de détournement de fonds dont est responsable un courtier ou une agence.

Le comité d'indemnisation, constitué au sein de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, statue sur l'admissibilité des réclamations qui lui sont présentées et décide du montant des indemnités à verser.

Le fonds d'indemnisation, géré par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, est affecté au paiement des indemnités payables aux victimes de fraude, de manœuvre dolosives ou de détournement de fonds dont est responsable une agence ou un courtier, que ce soit en courtage immobilier ou hypothécaire. Le comité d'indemnisation, constitué au sein de l'Organisme, a pour objet de décider de l'admissibilité des réclamations déposées contre un courtier ou une agence ainsi que de l'indemnité pouvant être versée à une victime.

Nous vous soumettons notre rapport couvrant la première année complète d'activités du comité d'indemnisation.

Nominations

Il y a lieu, tout d'abord, de souligner la nomination, par le conseil d'administration de l'OACIQ, de M. Jean-Robert Benoit, à titre de membre du comité.

GRATIEN DUBÉ
Président du comité
d'indemnisation



	2011	2010*
Demandes d'indemnisation reçues	65	84
Demandes d'indemnisation traitées	88	83
Demandes d'indemnisation accueillies	10	2
Indemnités versées	81 463,60 \$	14 909,27 \$

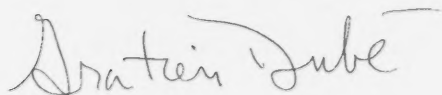
* Considérant les dossiers traités par le conseil d'administration du Fonds d'indemnisation du courtage immobilier du Québec du 1^{er} janvier au 30 avril 2010.

Activités du comité

Au 1^{er} janvier 2011, 106 dossiers étaient sous étude et 15 réclamations traitées par le comité en 2010 étaient toujours en délibéré. Le comité à l'occasion des décisions qu'il a alors rendues en 2011 a conclu qu'il avait lieu de rejeter 13 de ces réclamations et d'en accueillir 2, pour un total de 20 000 \$ d'indemnités versées.

En 2011, le comité d'indemnisation a tenu 10 séances, lors desquelles 88 demandes ont été traitées. Le comité en a accueilli 8, pour un total de 61 463,60 \$ versés à titre d'indemnité, et en a rejeté 53. Par ailleurs, 5 dossiers ont fait l'objet d'une fermeture administrative, 65 ont été ouverts et 9 ont fait l'objet d'une réouverture suivant une demande de révision.

Au 31 décembre 2011, 10 demandes d'indemnisation ont donc été accueillies pour un total de 81 463,60 \$ versés en indemnités, 82 dossiers étaient sous étude et 26 réclamations traitées par le comité étaient toujours en délibéré. ●



Gratien Dubé
Président du comité d'indemnisation

Membres du comité d'indemnisation

Président

Gratien Dubé
Courtier immobilier agréé

Vice-présidente

M^{re} Nada Najm

Membres

M^{re} Jean-Robert Benoit
Courtier immobilier agréé

Maryse Bourgeault
Courtier immobilier agréé

Aline Duplessis

Marcel Le Houillier

Lise Légaré
Courtier immobilier agréé

Personnes ressources

M^{re} Patricia Couture
Directrice, Greffes

M^{re} Annie Hudon
Avocate, Greffes

Estelle Richard
Agente, Greffes

Revenus

En 2011, le total des revenus du Fonds d'administration générale et du Fonds d'indemnisation s'élève à 21 707 404 \$, alors qu'il était de 19 708 473 \$ en 2010, ce qui représente une augmentation de 10 %. On peut aisément comprendre les raisons de cette hausse puisqu'en 2011, l'augmentation des droits exigibles s'est reflétée sur toute l'année alors qu'elle ne s'étendait que sur les huit derniers mois de l'année en 2010.

La vente de fournitures et de services, pour sa part, est moins élevée en 2011, avec un montant de 1 298 105 \$ comparativement à 1 786 448 \$. Cette baisse est en grande partie attribuable à la diminution des ventes de formulaires. Comme les formulaires modifiés entreront en vigueur le 1^{er} juillet 2012, les courtiers et les agences ont davantage cherché à écouler leur inventaire de formulaires actuels avant qu'il ne soit plus possible de s'en servir, et ils ont fort probablement eu davantage recours aux formulaires électroniques.

Les revenus relatifs à la formation continue ont également connu une baisse en 2011, puisque la tournée de l'activité de formation obligatoire sur la nouvelle Loi s'est terminée en début d'année, soit le 31 janvier 2011. Ils s'élèvent donc à 204 582 \$, comparativement à 463 277 \$ en 2010. On peut déjà s'attendre à enregistrer une hausse substantielle en 2012 avec l'activité de formation obligatoire sur les nouveautés et les modifications apportées aux formulaires qui devra être suivie par tous les courtiers immobiliers et les dirigeants d'agences. ☺



DANIEL PELCHAT
Président du comité
de vérification et des finances

Membres du comité de vérification et des finances

Président

Daniel Pelchat

Membres

Serge Brousseau

Johanne Roy

Pierre Carrier

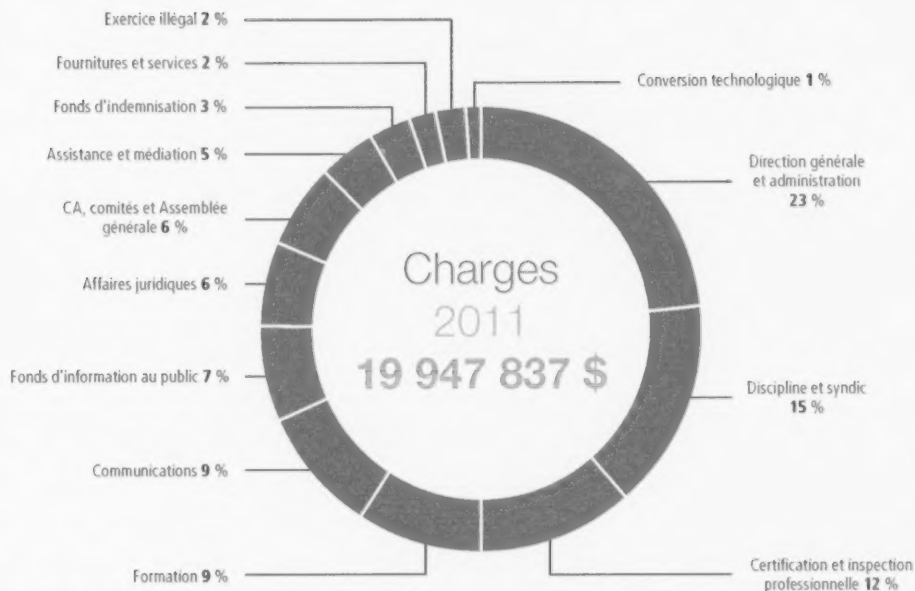
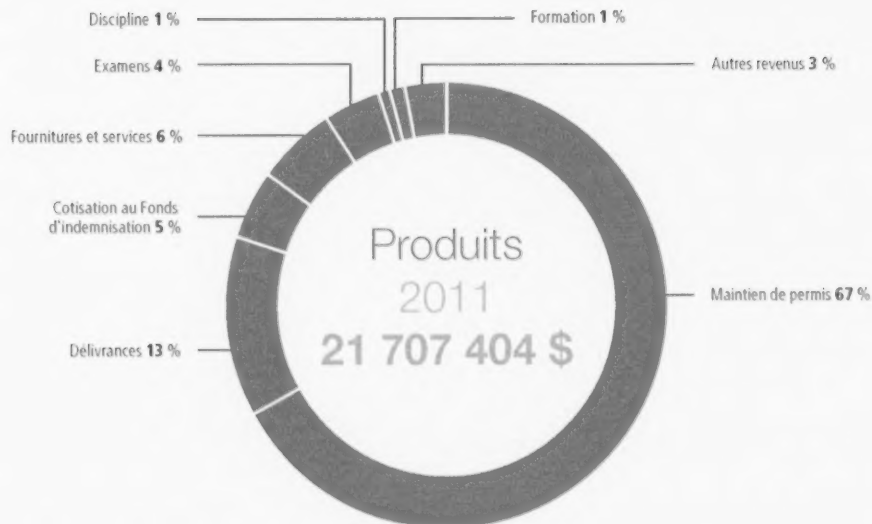
Robert Nadeau

Personnes ressources

Claude Barsalou
Vice-président
Direction générale

Vo-Long Truong
Vice-président
Finances et gestion
des ressources matérielles

Nadine Corbeil
Directrice
Comptabilité et finances



Dépenses

En 2011, le total des dépenses du Fonds d'administration générale de l'OACIQ et du Fonds d'indemnisation était de 19 947 837 \$ alors qu'il se situait à 17 968 313 \$ l'année précédente, ce qui représente une hausse de 11 %.

Parmi les raisons de cette augmentation, notons que nous avons dû embaucher du nouveau personnel en 2011 pour permettre à l'Organisme d'assumer ses responsabilités grandissantes, sans compter que les embauches déjà effectuées en 2010 se sont reflétées sur une année complète en 2011. Il est également important de noter une forte augmentation des coûts liés aux différents comités statutaires et aux activités qui en découlent au sein de l'organisation, surtout en ce qui a trait à la discipline et au syndic. Cette dernière activité à elle seule présente une augmentation de ses coûts de plus de 30 %, passant de 2 261 319 \$ en 2010 à 2 975 800 \$ en 2011.

Dans les dépenses, il faut aussi tenir compte du montant consacré à la campagne publicitaire 2011-2012 dont le déploiement cible autant Internet, les ondes de la télévision francophone et de la radio anglophone et les médias imprimés que des panneaux publicitaires qui seront visibles aux abords des routes. Le montant alloué à cette campagne a fait augmenter les dépenses du fonds d'information au public de 1 301 559 \$ en 2010 à 1 473 662 \$ en 2011.

Rappelons également que la tournée de consultation qui a eu lieu au printemps 2011 pour les nouveautés et les modifications à apporter aux formulaires a engendré des dépenses non récurrentes qui se reflètent entre autres dans l'augmentation des dépenses liées aux assemblées, réunions et déplacements.

Par contre, nous notons une réduction des dépenses liées à la formation avec la fin de la tournée de formation obligatoire sur la nouvelle Loi. Les dépenses de ce secteur sont en effet passées de 2 075 146 \$ en 2010 à 1 791 163 \$ en 2011. La baisse est inférieure au coût engagé en 2010 pour la tournée de formation, puisque le développement des examens a pour sa part connu une importante augmentation des dépenses, principalement au niveau des salaires et charges sociales.

Fonds d'indemnisation

Le Fonds d'indemnisation à lui seul a dégagé un excédent de 681 228 \$ en 2011 par rapport à 406 652 \$ en 2010. Cette augmentation s'explique par le fait que le Fonds relève de l'OACIQ depuis le 1^{er} mai 2010 seulement, ce qui fait que les résultats pour 2010 ne couvraient que huit mois d'activité comparativement à douze mois en 2011. Alors que la cotisation annuelle au Fonds d'indemnisation a augmenté en 2010 et que l'indemnité maximale accordée aux personnes indemnisées est passée de 15 000 \$ à 35 000 \$ au même moment, le nombre de dossiers indemnisés a pour sa part chuté depuis 2009, ce qui explique que le Fonds d'indemnisation dégage encore des excédents importants.

Surplus

Pour l'année 2011, le Fonds d'administration générale et le Fonds d'indemnisation dégagent donc un excédent de 1 759 567 \$ alors qu'il était de 1 740 160 \$ en 2010. Par le fait même, le surplus accumulé passe de 9 047 101 \$ à 10 806 668 \$. Il est important de noter que le surplus accumulé de 3 185 126 \$ provenant du Fonds d'indemnisation ne peut aucunement servir aux autres activités de l'OACIQ. Le surplus accumulé du Fonds d'administration générale totalise quant à lui 7 621 542 \$. Il ne faut toutefois pas perdre de vue qu'une bonne partie de ces surplus est déjà affectée à la campagne publicitaire 2012 et aux investissements en immobilisations.

Projection

En somme, la perception des droits exigibles et de la cotisation au Fonds d'indemnisation a contribué à l'augmentation des revenus en 2011. Cela dit, il nous a fallu engager des dépenses importantes notamment en raison des coûts à payer relativement aux salaires, aux différents comités statutaires et à l'occupation des locaux ainsi qu'à la campagne publicitaire 2011-2012 de très grande envergure que nous avons développée pour mettre en valeur les compétences des courtiers immobiliers et hypothécaires dans toute transaction immobilière. Celle-ci prendra d'ailleurs toute sa force en 2012.

On peut par ailleurs s'attendre, pour 2012, à ce que la diffusion de la formation continue obligatoire sur les nouveautés et les modifications apportées aux formulaires produise des revenus et des dépenses à la hausse, comme ce fut le cas en 2010 en ce qui a trait à la formation continue obligatoire sur la nouvelle Loi. ●



Daniel Pelchat
Président du comité de vérification et des finances

Aux titulaires de permis de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Nous avons effectué l'audit des états financiers ci-joints de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), qui comprennent le bilan au 31 décembre 2011, les états des résultats, de l'évolution des actifs nets et des flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Responsabilité de la direction pour les états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle de ces états financiers conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Responsabilité de l'auditeur

Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers, sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologie et que nous planifions et réalisons l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers ne comportent pas d'anomalies significatives.

Deloitte.

Samson Bélair/Deloitte & Touche

Samson Bélair/Deloitte & Touche s.e.n.c.r.l.
1, Place Ville Marie, Bureau 3000, Montréal QC H3B 4T9
Tél : 514 393-7115 • Téléc : 514 390-4116
www.deloitte.ca

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, et notamment de son évaluation des risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation et la présentation fidèle des états financiers afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion

À notre avis, les états financiers donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de l'OACIQ au 31 décembre 2011, ainsi que des résultats de ses activités et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada. ●

Saman Bilal / Deloitte + Touche p. r. v. r. d.¹

Le 16 mars 2012

¹ Comptable agréé auditeur permis n° 6724

ÉTAT DES RÉSULTATS de l'exercice terminé le 31 décembre 2011

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL	
			2011	2010
	\$	\$	\$	\$
PRODUITS				
Droits et cotisations	18 320 983	1 062 669	19 383 652	16 589 622
Formation – Annexe A	204 582	–	204 582	463 277
Discipline et syndic – Annexe A	245 059	–	245 059	253 593
Fournitures et services – Annexe A	1 298 105	–	1 298 105	1 786 448
Exercice illégal de courtage – Annexe A	12 208	–	12 208	19 948
Revenus de placements (note 15)	142 668	189 112	331 780	151 320
Revenus d'intérêts sur fonds détenus en fideicommiss (note 10)	8 777	–	8 777	6 431
Autres	218 041	5 200	223 241	437 834
	20 450 423	1 256 981	21 707 404	19 708 473
CHARGES				
Administration				
Salaires et charges sociales	7 416 889	282 530	7 699 419	6 597 510
Honoraires	451 026	84 710	535 736	618 785
Conseil d'administration et comités	1 012 606	31 570	1 044 176	742 053
Assemblées, réunions et déplacements	500 857	–	500 857	324 709
Frais de bureau	633 772	10 501	644 273	659 926
Occupation des locaux	956 129	22 082	978 211	959 408
Contribution au ministère des Finances du Québec	84 598	–	84 598	141 929
Publications et relations publiques	214 537	–	214 537	237 105
Conversion technologique	215 097	–	215 097	316 969
Frais de transaction	329 508	–	329 508	353 895
Élections	62 399	–	62 399	62 201
Indemnisation	–	144 360	144 360	69 641
Amortissement des immobilisations (note 7)	436 750	–	436 750	394 003
Formation - Annexe A	1 791 163	–	1 791 163	2 075 146
Discipline et syndic – Annexe A	2 975 800	–	2 975 800	2 261 319
Fourniture et services – Annexe A	474 127	–	474 127	629 094
Exercice illégal de courtage – Annexe A	343 164	–	343 164	223 061
Fonds d'information au public (note 10)	1 473 662	–	1 473 662	1 301 559
	19 372 084	575 753	19 947 837	17 968 313
EXCÉDENT DES PRODUITS SUR LES CHARGES	1 078 339	681 228	1 759 567	1 740 160

ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DES ACTIFS NETS de l'exercice terminé le 31 décembre 2011

	Fonds d'administration générale			Fonds d'indemnisation	TOTAL	
	Investis en immobilisations	Affectations d'origine interne (note 10)	Non affectés		2011	2010
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
SOLDE AU DÉBUT	3 104 889	–	3 438 314	2 503 898	9 047 101	5 209 695
Actif net transféré pour le Fonds d'indemnisation	–	–	–	–	–	2 097 246
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	(645 705)*	(1 464 885)	3 188 929	681 228	1 759 567	1 740 160
Investissement en immobilisations	485 627	–	(485 627)	–	–	–
Affectations d'origine interne (note 10)	–	1 464 885	(1 464 885)	–	–	–
SOLDE À LA FIN	2 944 811	–	4 676 731	3 185 126	10 806 668	9 047 101

* Correspond à l'amortissement des immobilisations, déduction faite de l'amortissement de l'avantage incitatif de 192 854 \$ pour les améliorations locatives.

BILAN au 31 décembre 2011

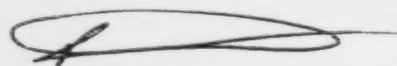
	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL	
			2011	2010
	\$	\$	\$	\$
ACTIF				
À COURT TERME				
Encaisse	3 994 264	393 441	4 387 705	4 626 868
Placements (note 3)	6 635 455	3 666 484	10 301 939	8 671 831
Intérêts courus à recevoir	76 294	23 349	99 643	70 914
Débiteurs (note 4)	640 030	—	640 030	784 114
Avance au Fonds d'indemnisation (note 5) (239 932 \$ en 2010)	78 056*	—	—	—
Stocks de fournitures (note 6)	70 809	—	70 809	159 748
Frais payés d'avance	629 029	—	629 029	91 088
	12 123 937	4 083 274	16 129 155	14 404 563
Immobilisations corporelles (note 7)	6 512 629	—	6 512 629	6 865 561
	18 636 566	4 083 274	22 641 784	21 270 124
PASSIF				
À COURT TERME				
Créditeurs et charges à payer (note 8)	1 930 837	78 000	2 008 837	1 788 816
Dû au Fonds d'administration générale (note 5) (239 932 \$ en 2010)	—	78 056*	—	—
Provision pour indemnités (note 9)	—	374 210	374 210	364 314
Produits perçus d'avance	5 389 043	367 882	5 756 925	6 175 014
	7 319 880	898 148	8 139 972	8 328 144
Avantage incitatif reporté, à la valeur comptable nette	3 695 144	—	3 695 144	3 894 879
	11 015 024	898 148	11 835 116	12 223 023
ENGAGEMENTS ET ÉVENTUALITÉS (notes 13 et 14)				
ACTIFS NETS				
Investis en immobilisations	2 944 811	—	2 944 811	3 104 889
Non affectés	4 676 731	—	4 676 731	3 438 314
Fonds d'indemnisation	—	3 185 126	3 185 126	2 503 898
	7 621 542	3 185 126	10 806 668	9 047 101
	18 636 566	4 083 274	22 641 784	21 270 124

* Ces montants ne sont pas présentés dans la colonne « Total » puisqu'ils s'éliminent entre chacun des fonds.

Au nom du conseil :



Serge Brousseau
Président du conseil d'administration



Daniel Pelchat
Trésorier

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE au 31 décembre 2011

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL	
			2011	2010
	\$	\$	\$	\$
Activité d'exploitation				
Excédent du produit sur les charges	1 078 339	681 228	1 759 567	1 740 160
Éléments sans effet sur l'encaisse				
Perte (gain) réalisé(e)s et non réalisé(e)s sur placements	258 019	(116 746)	141 273	218 217
Amortissement des immobilisations	838 559	—	838 559	732 883
Amortissement de l'avantage incitatif	(199 735)	—	(199 735)	(118 472)
Radiation d'immobilisation	—	—	—	49 664
Incitatif de location encaissé pour loyer gratuit	—	—	—	137 074
	1 975 182	564 482	2 539 664	2 759 526
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement d'exploitation (note 11)	(398 219)	(123 600)	(521 819)	(2 319 105)
	1 576 963	440 882	2 017 845	440 421
Activités d'investissement				
Acquisition de placements	(16 313 380)	(2 035 772)	(18 349 152)	(12 443 349)
Produit de la cession de placements	15 630 730	947 041	16 577 771	14 344 661
Acquisition d'immobilisations	(485 627)	—	(485 627)	(2 979 418)
	(1 168 277)	(1 088 731)	(2 257 008)	(1 078 106)
(Diminution) augmentation nette de l'encaisse	408 686	(647 849)	(239 163)	(637 685)
Encaisse au début	3 585 578	1 041 290	4 626 868	5 091 426
Encaisse reçue lors du transfert du fonds d'indemnisation	—	—	—	173 127
Encaisse à la fin	3 994 264	393 441	4 387 705	4 626 868

Des renseignements complémentaires sont présentés à la note 11

1. Description de l'Organisme

L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), constitué en personne morale selon la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., c. C-73.2) (la « Loi »), a pour principale mission d'assurer la protection du public dans le domaine du courtage immobilier et du courtage en prêt garanti par hypothèque immobilière, par l'application des règles de déontologie et l'inspection des activités des courtiers et des agences en veillant, notamment, à ce que les opérations de courtage des courtiers et des agences s'accomplissent conformément à la Loi.

Il peut, en outre, dispenser des cours de formation auprès des courtiers et des dirigeants d'agence, à l'exclusion des cours de formation de base, et décerner les titres visés à l'article 48 de la Loi.

2. Conventions comptables

L'OACIQ a choisi de se prévaloir de l'exemption accordée par l'Institut Canadien des Comptables Agréés (ICCA) aux organismes sans but lucratif, permettant de ne pas appliquer les chapitres 3862 et 3863 du Manuel de l'ICCA, qui se seraient autrement appliqués aux états financiers de l'OACIQ pour l'exercice terminé le 31 décembre 2011. L'OACIQ continue de se conformer aux exigences du chapitre 3861 du Manuel de l'ICCA concernant les informations à fournir et la présentation des instruments financiers.

Les états financiers ont été dressés selon les principes comptables généralement reconnus du Canada et tiennent compte des principales conventions comptables suivantes :

Comptabilité par fonds

Le Fonds d'administration générale est utilisé pour toutes les activités courantes de l'OACIQ. Les produits et les charges afférents à la prestation de services et à l'administration sont présentés dans ce fonds.

Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier est destiné au paiement des indemnités aux victimes de fraude, de manœuvres dolosives ou de détournement de fonds dont est responsable un courtier ou une agence. Ce fonds est institué en conformité avec l'article 108 de la Loi. L'actif de ce fonds ne fait pas partie des actifs du Fonds d'administration générale de l'OACIQ et ne peut servir à assumer les obligations de l'OACIQ.

Constatation des produits

L'OACIQ applique la méthode du report pour comptabiliser les apports. Les apports affectés sont constatés à titre de produits de l'exercice au cours duquel les charges connexes sont engagées. Les apports non affectés sont constatés à titre de produits lorsqu'ils sont reçus ou à recevoir si le montant à recevoir peut faire l'objet d'une estimation raisonnable et si sa réception est raisonnablement assurée.

Instruments financiers

Les actifs financiers et les passifs financiers sont constatés initialement à la juste valeur et leur évaluation ultérieure dépend de leur classement, comme il est décrit ci-après. Leur classement dépend de l'objet visé lorsque les instruments financiers ont été acquis ou émis, de leurs caractéristiques et de leur désignation par l'OACIQ. La comptabilisation à la date de règlement est utilisée.

Classification

Encaisse	Détenus à des fins de transaction
Intérêts courus à recevoir	Détenus à des fins de transaction
Débiteurs	Prêts et créances
Placements	Détenus à des fins de transaction
Créditeurs, charges à payer et provision pour indemnités	Autres passifs

Détenus à des fins de transaction

Les actifs financiers détenus à des fins de transaction sont des actifs financiers qui sont généralement acquis en vue d'être revendus avant leur échéance ou qui ont été désignés comme étant détenus à des fins de transaction. Ils sont mesurés à la juste valeur à la date de clôture. Les fluctuations de la juste valeur, qui incluent les intérêts gagnés, les intérêts courus, les gains et pertes réalisés sur cession et les gains et pertes non réalisés, sont incluses dans les revenus de placements.

Prêts et créances

Les prêts et créances sont comptabilisés au coût après amortissement selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Autres passifs

Les autres passifs sont comptabilisés au coût après amortissement selon la méthode du taux d'intérêt effectif et comprennent tous les passifs financiers.

Coûts de transaction

Les coûts de transaction liés aux actifs financiers détenus à des fins de transaction sont passés en charges au moment où ils sont engagés. Les coûts de transaction liés aux autres passifs et aux prêts et créances sont comptabilisés en augmentation de la valeur comptable de l'actif ou en diminution de la valeur comptable du passif et sont ensuite constatés sur la durée de vie prévue de l'instrument selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Méthode du taux d'intérêt

L'OACIQ utilise la méthode du taux d'intérêt effectif pour constater les produits ou les charges d'intérêt, ce qui inclut les coûts de transaction ainsi que les frais, les primes et les escomptes gagnés ou engagés relativement aux instruments financiers.

Stocks de fournitures

Les stocks de fournitures destinés à la vente sont évalués au moindre du coût et de la valeur nette de réalisation, le coût étant déterminé selon la méthode de l'épuisement successif.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût et amorties en fonction de leur durée de vie utile estimative selon la méthode de l'amortissement linéaire sur les durées suivantes :

Matériel informatique	1 et 3 ans
Matériel de bureau	4 ans
Matériel téléphonique	7 ans
Ameublement	10 et 20 ans
Améliorations locatives	durée du bail

Produits perçus d'avance

Les produits de droits annuels des titulaires de permis sont imputés aux résultats sur une base mensuelle répartie sur la durée des permis, qui est de 12 mois. Selon l'article 22 du Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence, ils ne sont pas remboursables aux titulaires de permis et seront appliqués aux résultats au cours du prochain exercice.

Avantage incitatif reporté

L'avantage incitatif reporté représente des montants perçus du locateur sous forme d'avantages incitatifs à la location des locaux, composés d'une allocation pour des améliorations locatives et d'un loyer gratuit. Cet avantage est amorti selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée originale du bail échéant en juillet 2030, soit 20 ans. L'amortissement est porté en réduction des frais d'occupation à l'état des résultats.

Ventilation des charges

Chaque service et chaque activité de l'Organisme fait l'objet d'une codification unique. Les dépenses de fonctionnement et les frais généraux de l'Organisme sont ventilés selon les clés de répartition suivantes :

Au prorata du temps que les ressources humaines allouent à l'activité :

- * Salaires et charges sociales,
- * Télécommunications,
- * Formation, colloques et séminaires,
- * Conseil d'administration et comités,
- * Assemblée,
- * Élections;

Au prorata de la nature de la dépense :

- * Assurances,
- * Cotisations d'adhésion,
- * Honoraires juridiques et divers,
- * Frais de communication;

Au prorata de l'objectif de l'envoi :

- * Frais d'impression pour le matériel à usage externe,
- * Frais de livraison;

Au prorata des services utilisateurs :

- * Banques de données,
- * Papeterie et fournitures particulières,
- * Rédaction et traduction;

Au prorata du nombre d'employés dans le service :

- * Amortissement - ameublement, matériel de bureau, informatique et téléphonique,
- * Assurances,
- * Entretien d'équipement,
- * Papeterie,
- * Fournitures informatiques,
- * Téléphone;

Au prorata du nombre de pieds carrés occupés par le service :

- Loyer régulier,
- Entretien des locaux,
- Surtaxe,
- Amortissement des améliorations locatives,
- Allocation de loyer;

Les montants imputés aux diverses activités sont présentés à l'état des résultats, à l'annexe A ainsi qu'à la note 10 des états financiers.

UTILISATION D'ESTIMATIONS

Dans le cadre de la préparation des états financiers, conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada, la direction doit établir des estimations et des hypothèses qui ont une incidence sur les montants des actifs et des passifs présentés et sur la présentation des actifs et des passifs éventuels à la date des états financiers, ainsi que sur les montants des produits d'exploitation et des charges constatés au cours de la période visée par les états financiers. Les résultats réels pourraient varier par rapport à ces estimations.

MODIFICATION COMPTABLE FUTURE

Nouveau référentiel comptable

L'ICCA a approuvé un nouveau référentiel comptable applicable aux organismes sans but lucratif. Ainsi, pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2012, les organismes sans but lucratif devront choisir entre les Normes internationales d'information financière (IFRS) et les nouvelles Normes comptables pour les organismes sans but lucratif, selon ce qui convient le mieux à leur situation. À l'heure actuelle, l'OACIQ prévoit utiliser les nouvelles Normes comptables pour organismes sans but lucratif à compter de son exercice ouvert le 1er janvier 2012. L'incidence du passage à ces nouvelles normes n'a pas encore été déterminée.

3. Placements

Les placements du Fonds d'administration générale sont constitués d'obligations à des taux variant de 1,60 % à 5,60 % (1,15 % à 5,90 % en 2010) et viennent à échéance entre janvier 2012 et février 2013 (entre janvier 2011 et janvier 2012 en 2010).

Les placements du Fonds d'indemnisation sont constitués d'obligations à des taux variant entre 1,65 % et 8,00 % (2,65 % et 5,10 % en 2010) et viennent à échéance entre janvier 2012 et décembre 2026 (entre septembre 2011 et juin 2026 en 2010).

4. Débiteurs

	2011	2010
	\$	\$
FONDS D'ADMINISTRATION GÉNÉRALE		
Créances d'exploitation	602 581	780 362
Provision pour créances douteuses	(97 807)	(89 395)
	504 774	690 967
Taxe de vente	135 256	93 147
	640 030	784 114

5. Avances et sommes dues interfonds

L'avance du Fonds d'administration générale au Fonds d'indemnisation représente le remboursement des dépenses encourues par le Fonds d'administration générale pour les activités du Fonds d'indemnisation. Les avances et les sommes dues interfonds ne portent pas intérêt.

6. Stocks de fournitures

Le coût des stocks de fournitures vendues comptabilisés en charges au cours de l'exercice est de 358 077 \$ (452 842 \$ en 2010).

7. Immobilisations corporelles

	2011			2010
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette	Valeur comptable nette
	\$	\$	\$	\$
FONDS D'ADMINISTRATION GÉNÉRALE				
Matériel informatique	1 423 808	955 896	467 912	539 217
Matériel de bureau	651 328	399 625	251 703	216 307
Matériel téléphonique	270 554	57 604	212 950	239 936
Ameublement	2 129 316	580 882	1 548 434	1 661 622
Améliorations locatives	4 356 688	325 058	4 031 630	4 208 479
	8 831 694	2 319 065	6 512 629	6 865 561

Du montant total de l'amortissement des immobilisations corporelles de 838 559 \$ (732 883 \$ en 2010), un montant de 436 750 \$ (394 003 \$ en 2010) est présenté distinctement à l'état des résultats du Fonds d'administration générale. Le solde restant est ventilé dans des centres de coût de ce même fonds.

8. Crédoiteurs et charges à payer

	2011			2010
	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL	TOTAL
	\$	\$	\$	\$
Comptes fournisseurs	283 136	—	283 136	378 871
Frais courus	423 891	5 000	428 891	394 401
Salaires et déductions à la source	1 223 810	—	1 223 810	995 544
Somme à payer pour indemnisation	—	73 000	73 000	20 000
	1 930 837	78 000	2 008 837	1 788 816

9. Provision pour indemnités

Dès la réception d'une réclamation dûment assermentée, la politique du Fonds d'indemnisation est de comptabiliser une provision de 25 % du montant réclamé. Depuis le 1er mai 2010, l'indemnité maximale payable à même le Fonds est de 35 000 \$ alors qu'auparavant, ce montant était de 15 000 \$. Cette provision est maintenue jusqu'à la décision finale du Comité d'indemnisation.

10. Fonds de financement pour l'information au public

Le Fonds de financement de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec a été établi conformément à la Loi. Il est constitué des revenus d'intérêts générés par les sommes détenues en fidéicomis par les courtiers en vertu de la Loi. Il doit servir notamment à la production et à la diffusion d'information relative aux droits du public dans le domaine du courtage immobilier et à la promotion de la qualité des services des courtiers et des agences.

Les revenus d'intérêts ainsi versés au Fonds, ainsi que les charges imputables à sa mission, qui sont inclus dans les résultats du Fonds d'administration générale, se détaillent comme suit :

PERTE NETTE D'INTÉRÊTS DÉTENUS EN FIDÉICOMIS PAR LES TITULAIRES DE PERMIS

	2011	2010
	\$	\$
Revenus d'intérêts sur fonds détenus en fidéicomis	8 777	6 431
Publicité	1 338 892	1 252 545
Salaires et charges sociales	85 648	7 433
Honoraires	36 658	14 575
Frais de bureau	—	261
Déplacements	364	16 238
Frais bancaires	12 100	10 507
	1 473 662	1 301 559
	1 464 885	1 295 128

11. Renseignements complémentaires à l'état des flux de trésorerie

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL	
	\$	\$	2011	2010
	\$	\$	\$	\$
VARIATION DES ÉLÉMENTS HORS CAISSE DU FONDS DE ROULEMENT D'EXPLOITATION				
Intérêts courus à recevoir	(13 283)	(15 446)	(28 729)	26 102
Avance au Fonds d'indemnisation	161 876*	—	—	—
Débiteurs	144 084	—	144 084	(173 715)
Stock de fournitures	88 939	—	88 939	(59 508)
Frais payées d'avance	(537 941)	—	(537 941)	129 298
Créditeurs et charges à payer	166 949	53 072	220 021	(533 396)
Somme due au Fonds d'administration générale	—	(161 876)*	—	—
Provision pour indemnités	—	9 896	9 896	49 641
Produits perçus d'avance	(408 843)	(9 246)	(418 089)	(1 757 527)
	(398 219)	(123 600)	(521 819)	(2 319 105)

* Ces montants ne sont pas présentés dans la colonne « Total » puisqu'ils s'éliminent.

12. Informations à fournir concernant le capital

En matière de gestion du capital, l'objectif est de préserver la capacité de l'OACIQ d'assurer la protection du public par l'application des règles de déontologie et l'inspection professionnelle de ses titulaires de permis en veillant, notamment, à ce que leurs activités soient poursuivies conformément à la Loi et aux règlements. L'OACIQ n'est pas soumis à des exigences en matière de capital d'origine externe.

L'OACIQ considère, à titre de capital, le montant inscrit à titre d'actifs nets à son bilan. Au 31 décembre 2011, le capital du Fonds d'administration générale de l'OACIQ s'élève à 7 621 542 \$ (6 543 203 \$ en 2010) et le capital du Fonds d'indemnisation s'élève à 3 185 126 \$ (2 503 898 \$ en 2010).

13. Engagements

L'OACIQ s'est engagé pour la location de bureaux pour son siège social en vertu d'un bail qui vient à échéance en juillet 2030, ainsi qu'en vertu de contrats de location de véhicules automobiles échéant entre janvier 2012 et février 2016. Les loyers minimaux futurs s'élèvent à 34 742 442 \$, excluant les frais d'exploitation refacturés annuellement, et comprennent les paiements suivants pour les cinq prochains exercices :

	\$
2012	1 721 103
2013	1 708 787
2014	1 686 566
2015	1 713 920
2016	1 776 072

14. Éventualités

Dans le cours normal de ses activités, l'OACIQ est partie à diverses réclamations et l'issue de ces diverses réclamations en cours au 31 décembre 2011 ne peut être déterminée avec certitude. La direction de l'OACIQ est d'avis que le dénouement de ces litiges n'aura aucune influence défavorable importante sur sa situation financière, ses résultats d'exploitation et ses flux de trésorerie.

15. Revenus de placements

	2011			2010
	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL	TOTAL
	\$	\$	\$	\$
Intérêts sur les actifs financiers détenus à des fins de transaction	400 687	72 366	473 053	369 537
(Pertes) gains réalisé(e)s sur les placements	(154 266)	30 316	(123 950)	(87 434)
(Pertes) gains non réalisé(e)s sur les placements.	(103 753)	86 430	(17 323)	(130 783)
REVENUS DE PLACEMENTS	142 668	189 112	331 780	151 320

16. Fonds d'assurance responsabilité professionnelle de l'OACIQ

En vertu de la Loi, l'OACIQ a créé un Fonds d'assurance responsabilité professionnelle lequel présente des états financiers distincts. Ce fonds est régi par la Loi sur les assurances du Québec. L'OACIQ est détenteur du droit de nommer la totalité des membres du conseil d'administration, de ce fait, selon les principes comptables généralement reconnus du Canada, l'OACIQ contrôle ce fonds. Les informations financières au 31 décembre 2011 et au 31 décembre 2010 ne sont pas consolidées aux présents états financiers et se résument ainsi :

	2011	2010
	\$	\$
Bilan		
Actifs	48 542 129	44 251 513
Passifs	24 265 331	25 292 553
Surplus cumulé	24 276 798	18 958 960
	48 542 129	44 251 513
État des résultats		
Produits	10 528 315	10 850 622
Charges	5 901 550	5 592 222
Bénéfice de l'exercice	4 626 765	5 258 400
(Perte) gain non réalisé sur titres disponibles à la vente	458 098	(101 065)
Portion reclassée dans les résultats en provenance des titres disponibles à la vente	232 975	(179 817)
Résultat étendu	5 317 838	4 977 518
Mouvements de trésorerie		
Activités d'exploitation	6 280 013	6 197 895
Activités d'investissement	(6 231 334)	(8 700 828)

Les présents états financiers du Fonds sont les premiers préparés selon les IFRS. Pour tous les exercices terminés le 31 décembre 2010 et avant, le Fonds a préparé ses états financiers selon les principes comptables généralement reconnus (PCGR) du Canada. Bien que les PCGR du Canada diffèrent des IFRS à certains égards, la transition aux IFRS n'a entraîné aucun retraitement des chiffres de l'exercice terminé le 31 décembre 2010.

La principale différence quant à l'application des conventions comptables entre le Fonds et l'OACIQ est au niveau de la mesure et de la divulgation d'informations concernant les instruments financiers. Le Fonds respecte les exigences de présentation des IFRS tandis que l'OACIQ a choisi de se prévaloir de l'exemption accordée par l'ICCA aux organismes sans but lucratif pour les chapitres 3862 et 3863.

Au cours de l'exercice, l'OACIQ a engagé, avec ce Fonds, des frais totalisant 29 434 \$ (70 242 \$ en 2010), lesquels ont été complètement refacturés. De plus, des honoraires totalisant 49 033 \$ (139 074 \$ en 2010) et des frais d'occupation de locaux d'un montant de 105 198 \$ (91 001 \$ en 2010) ont été facturés. Ces opérations ont eu lieu dans le cours normal des activités et sont mesurées à la valeur d'échange. Au 31 décembre 2011, un montant de 10 506 \$ est à recevoir (291 197 \$ en 2010) en lien avec ces opérations. En plus, les créateurs et charges à payer comprennent un montant à payer de 39 208 \$ (néant en 2010) pour les primes perçues par l'OACIQ pour le Fonds.

17. Événement postérieur à la date du bilan

Le 29 février 2012, l'OACIQ a exercé l'option qu'il détenait en vertu du bail de location et a acquis une participation de 50 % dans la société en commandite qui détient l'immeuble dans lequel l'OACIQ exerce ses activités pour un montant qui sera payé en espèce de 3 395 000 \$. Le coût des parts ainsi acquises a été déterminé d'après la valeur de l'immeuble calculée selon les termes et les critères de l'option d'achat du bail, laquelle valeur est établie à un montant de 25 577 000 \$, duquel montant fut déduit le solde du prêt hypothécaire grevant cet immeuble. Selon une évaluation faite par un expert indépendant, la juste valeur totale de l'immeuble au moment de l'acquisition des parts de la société en commandite s'élève à 28 000 000 \$. L'exercice de l'option n'a pas d'incidence significative sur les engagements présentés à la note 13.

18. Instruments financiers

Risque de crédit

L'OACIQ consent du crédit aux titulaires de permis dans le cours normal de ses activités. Des évaluations de crédit sont effectuées de façon continue et le bilan tient compte d'une provision pour créances douteuses.

De plus, le risque de crédit découle du fait que l'OACIQ détient des placements en obligations. De ce fait, il existe un risque qu'un émetteur d'obligations ne s'acquitte pas de ses obligations envers l'OACIQ, ce qui aurait une incidence sur l'actif de l'OACIQ.

Risque de taux d'intérêt

Les placements portent intérêt à taux fixes. Par conséquent, une variation des taux d'intérêt du marché aura une incidence sur la juste valeur des placements.

Juste valeur

Les justes valeurs des débiteurs, des créditeurs et charges à payer et des provisions pour indemnités correspondent approximativement à leur valeur comptable en raison de leur échéance à court terme.

19. Chiffres de l'exercice précédent

Les chiffres de l'exercice précédent comprennent les résultats de 12 mois pour le Fonds d'administration générale et de 8 mois pour le Fonds d'indemnisation. L'OACIQ administre le Fonds d'indemnisation depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur le courtage immobilier, soit le 1er mai 2010, et conséquemment, ses informations financières sont incorporées aux états financiers de l'OACIQ à partir de cette date. Les résultats de l'exercice terminé le 31 décembre 2010 comprennent donc un excédent des produits sur les charges de 406 652 \$ attribuable au Fonds d'indemnisation.

Certains chiffres de l'exercice précédent ont été reclassés afin que leur présentation soit conforme à celle adoptée pour l'exercice courant.

Produits et charges

de l'exercice terminé le 31 décembre 2011

	2011	2010
	\$	\$
FORMATION		
Produits		
Activités de formation	204 582	463 277
Charges directes		
Salaires et charges sociales	1 044 801	538 291
Honoraires	173 115	544 782
Frais d'occupation	231 322	65 236
Déplacements	272 431	770 026
Publication	3 503	111 429
Frais de bureau	24 729	19 095
Créances douteuses	1 267	230
Amortissement des immobilisations	39 995	26 057
	1 791 163	2 075 146
	(1 586 581)	(1 611 869)
	2011	2010
	\$	\$
DISCIPLINE ET SYNDIC		
Produits		
Amendes et débours perçus	245 059	253 593
Charges directes		
Comité de discipline	613 494	291 599
Salaires et charges sociales	1 420 730	1 142 844
Créances douteuses	140 506	47 897
Livraison	129 502	106 078
Honoraires	164 497	134 850
Frais d'occupation	282 889	244 635
Frais de bureau	67 501	110 835
Avis publics	37 953	41 630
Déplacements	38 739	39 994
Amortissement des immobilisations	79 989	100 957
	2 975 800	2 261 319
	(2 730 741)	(2 007 726)

	2011	2010
	\$	\$
FOURNITURES ET SERVICES		
Produits		
Ventes de formulaires, manuels et divers	1 298 105	1 786 448
Charges directes		
Coût des ventes	385 068	483 048
Salaires et charges sociales	84 330	138 013
Impression et traduction	5 100	5 331
Autres frais	270	—
Créances douteuses	(641)	2 702
	474 127	629 094
	823 978	1 157 354
	2011	2010
	\$	\$
EXERCICE ILLÉGAL DE COURTAGE		
Produits		
Pénalités perçues	12 208	19 948
Charges directes		
Salaires et charges sociales	237 977	141 405
Enquêtes pénales	28 310	25 017
Honoraires juridiques	32 820	22 246
Frais d'occupation	20 173	18 191
Administration générale	9 341	8 562
Amortissement des immobilisations	14 543	7 640
	343 164	223 061
	(330 956)	(203 113)





Fonds d'assurance responsabilité professionnelle
DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

RAPPORT ANNUEL

2011

Administrateurs du FARCIQ

au 31 décembre 2011¹



M. JEAN-GUY SAVOIE
Président du conseil
d'administration
Courtier immobilier
Royal LePage La Renaissance
Président du comité de gouvernance



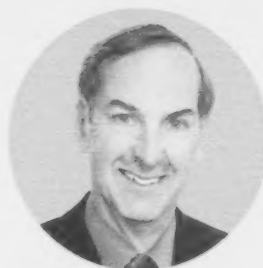
M. MICHEL LÉONARD
Vice-président du conseil
d'administration
Courtier immobilier agréé et avocat
Président du Fonds de
Placement Immobilier BTB
Président du comité de visibilité
et membre des comités de
gouvernance, de déontologie et
de placements



M. MARTIN DUPRAS,
a.s.a., P.I.Fin., D.Fisc
Trésorier et administrateur
Président de Confor financiers Inc.
Président des comités de placements
et de vérification et membre du
comité de gouvernance



M. ALBERT ARDUINI, T.P., PAA
Administrateur
Directeur, Service d'inspection et
expertise de bâtiment
SCM Gestion des Risques Inc.
Membre des comités de vérification
et des sinistres



YVES COUSINEAU
Administrateur
Avocat, Robinson Sheppard Shapiro
s. e. n. c. r. l.



XAVIER LECAT
Administrateur
Courtier immobilier
Re/Max Vision (1990) Inc.



DENIS MAJEAU
Administrateur
Comptable agréé
Membre du comité de vérification



LOUIS-GEORGES PELLETIER
Administrateur
Courtier d'assurance de dommages
Président du comité des sinistres et
membre des comités de placements,
de gouvernance et de visibilité



CHRISTIANE ST-JEAN
Administratrice
Directrice
Re/Max Accès Inc.
Membre des comités de déontologie
et de visibilité



M. LOUIS HAECK
Notaire
Directeur général

¹ Pour une partie de l'année 2011, étaient également administrateurs :
André Bois, David Gagnon, Gaétane Lafontaine et Carole Paré.



Fonds d'assurance responsabilité professionnelle
DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

MISSION

Protéger le patrimoine des assurés par la souscription à l'assurance responsabilité professionnelle.

TABLE DES MATIÈRES

62	Mot du président du conseil d'administration
64	Rapport de gestion - mot du directeur général
66	Rapport des auditeurs indépendants
67	États financiers
70	Notes afférentes aux états financiers
90	Certificat de l'actuaire

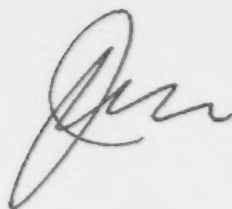
L'année 2011 fut une année où le Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ) a atteint un niveau de maturité important. Le conseil d'administration a été renouvelé par l'OACIQ. Ainsi de nouveaux membres se sont joints au conseil : Yves Cousineau, Xavier Lecat, Denis Majeau, Louis-Georges Pelletier, Christiane St-Jean. Le Fonds d'assurance responsabilité est encore jeune, toutefois nous terminons notre cinquième année avec une situation financière solide qui permet une amélioration de la couverture de la police d'assurance offerte aux titulaires de permis de l'OACIQ.

La gestion des sinistres (réclamations) est orientée vers les assurés dans le but de protéger leur patrimoine et, de façon plus large, le public. Le Fonds d'assurance responsabilité pratique donc une gestion prudente et raisonnable des fonds qui lui sont confiés sous la direction d'un conseil d'administration, et ce, grâce à des employés compétents.

L'année 2012 s'amorce avec une couverture améliorée pour des réclamations éventuelles, reflétant ainsi les besoins de notre industrie. Bien que la couverture d'assurance sera augmentée en 2012, la prime restera la même qu'en 2011, et ce, grâce à une gestion proactive des risques inhérents à notre domaine. Le Fonds d'assurance responsabilité est à l'écoute des besoins de ses clients, et nous sommes conscients que la prévention est un outil essentiel dans la pratique quotidienne des courtiers. Après cinq ans d'exploitation, nos statistiques nous permettent maintenant d'établir un profil des sinistres, nous aidant à ajuster notre couverture d'assurance en fonction de notre réalité.

L'année 2012 sera orientée sur la prévention, en collaboration avec l'OACIQ.

Nous souhaitons à tous les titulaires de permis du courtage immobilier une année fructueuse. ●



Jean-Guy Savoie
Président sortant du conseil pour 2011

JEAN-GUY SAVOIE
Président sortant du conseil
d'administration pour 2011





Fonds d'assurance responsabilité professionnelle
DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

4905, boul. Lapinière
bureau 2800
Brossard (Québec)
J4Z 0G2

Tél. : 450 656-5959
ou 1 866 956-5959
Télec. : 450 656-5746

assurance@farciq.com
www.farciq.com

Mot du directeur général

Le Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ) a terminé l'année 2011 avec des résultats encourageants. Le Fonds d'assurance responsabilité privilégie la qualité de ses services auprès de ses assurés. La protection du patrimoine de ceux-ci et la solidité financière de ses réserves demeurent des priorités.

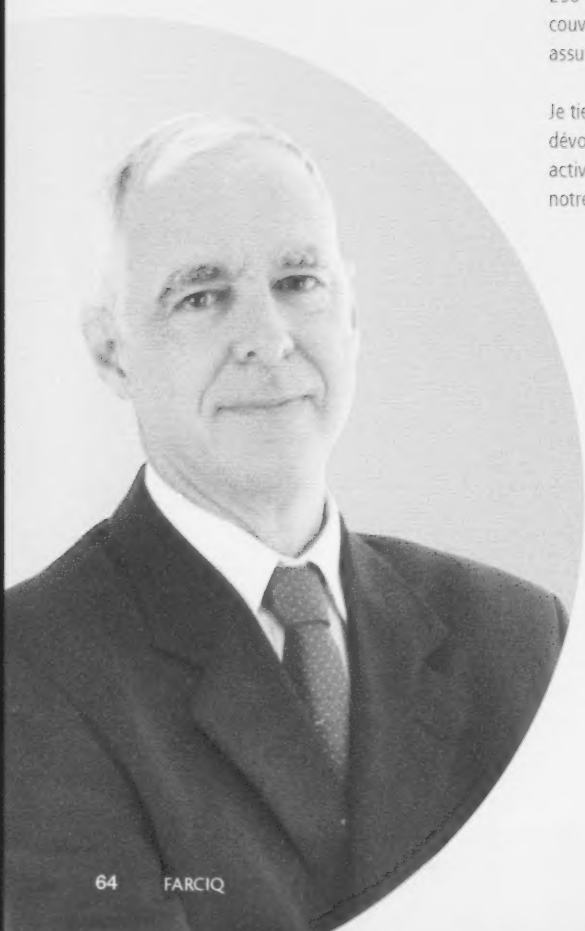
Cette année, nous avons accueilli plusieurs nouveaux membres au conseil d'administration et nous avons créé deux nouveaux comités. Le premier est un comité de gouvernance et le deuxième, un comité de visibilité dans le but de mieux servir nos assurés.

De plus nous avons modifié notre politique de placements et ajouté un nouveau gestionnaire à notre portefeuille pour réduire les risques de placements.

Les relations que nous entretenons avec nos courtiers d'assurance et de réassurance sont bonnes, et nous avons renouvelé leurs mandats respectifs. De plus, un expert indépendant a évalué notre service des sinistres et son rapport confirme le professionnalisme des employés du Fonds d'assurance responsabilité. D'ailleurs, nous effectuons régulièrement des sondages auprès de nos clients après le traitement des réclamations et 96 % de ceux-ci sont satisfaits de l'ensemble des services rendus.

En 2011, le coût de la prime annuelle a été réduit de 550 \$ à 485 \$. Pour l'année 2012, nous avons recommandé l'augmentation de la couverture d'assurance pour nos clients, passant de 250 000 \$ à 1 000 000 \$ pour mieux les protéger. Ainsi, nous rejoindrons la moyenne de la couverture offerte par les fonds d'assurances canadiens de courtage immobilier. Notre fonds assure plus de 18 000 personnes en date du 31 décembre 2011.

Je tiens à remercier tous les administrateurs du Fonds d'assurance responsabilité pour leur dévouement, leur rigueur et leur acharnement au travail au cours de l'année 2011. Ils participent activement à notre succès. Je dois de plus souligner l'engagement et les efforts déployés par notre équipe tout au long de l'année.



LOUIS HAECK
Directeur général

Nous entamons l'année 2012 sous le signe de la continuité et de la stabilité avec notre nouveau président, M. Michel Léonard, courtier immobilier à Montréal.

En terminant, je tiens à remercier le président sortant du conseil, M. Jean-Guy Savoie, courtier immobilier à Gatineau, pour ses précieux conseils et son appui constant à notre équipe.

De plus, je tiens à remercier également nos administrateurs qui nous ont quittés en 2011, Mme Gaétane Lafontaine, Mme Carole Paré, M. David Gagnon et M^{re} André Bois, pour leur contribution au FARCIQ.

Enfin, plusieurs employés de l'OACIQ ont contribué au succès de nos projets durant toute l'année. De plus, nous remercions la direction générale de l'OACIQ ainsi que son conseil d'administration pour leur généreuse collaboration et compréhension au cours de la dernière année. Nous les remercions de leur soutien. ●



M^{re} Louis Haec
Directeur général

Au Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ)

Nous avons effectué l'audit des états financiers ci-joints du Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ) qui comprennent les états de la situation financière aux 31 décembre 2011 et 2010 et au 1^{er} janvier 2010, et les états des résultats global, les états des variations du surplus et les tableaux des flux de trésorerie pour les exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.



Responsabilité de la direction pour les états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle de ces états financiers conformément aux Normes internationales d'information financière, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Responsabilité des auditeurs

Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers, sur la base de nos audits. Nous avons effectué nos audits selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologies et que nous planifions et réalisons l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en oeuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers. Le choix des procédures relève du jugement des auditeurs, et notamment de leur évaluation des risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, les auditeurs prennent en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation et la présentation fidèle des états financiers, afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus dans le cadre de nos audits sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion

À notre avis, les états financiers donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière du Fonds d'assurance responsabilité du courtage immobilier du Québec aux 31 décembre 2011 et 2010 et au 1^{er} janvier 2010 ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices clos les 31 décembre 2011 et 2010 conformément aux Normes internationales d'information financière.

Ernst & Young S.R.L./S.E.N.C.R.L.¹
Comptables agréés

Montréal, Canada
le 21 février 2012

¹ CA auditeur permis n° 15504

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

Exercices terminés le 31 décembre

	2011	2010
	\$	\$
ACTIVITÉS D'ASSURANCE		
Primes acquises [note 11]	9 778 162	10 492 202
Primes cédées de réassurance [note 11]	(533 315)	(603 017)
Primes nettes acquises	9 244 847	9 889 185
Sinistres et frais de règlement	4 304 281	4 494 872
Frais généraux	1 597 269	1 097 350
Total des sinistres et des frais	5 901 550	5 592 222
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL		
Bénéfice technique	3 343 297	4 296 963
Revenus de placements et autres revenus [note 4]	1 283 468	961 437
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	4 626 765	5 258 400
Gain (perte) non réalisé(e) sur titres disponibles à la vente	458 098	(101 065)
Portion reclassée dans les résultats en provenance des titres disponibles à la vente	232 975	(179 817)
RÉSULTAT GLOBAL	5 317 838	4 977 518

Voir les notes afférentes aux états financiers

ÉTAT DES VARIATIONS DU SURPLUS

Exercices terminés le 31 décembre

2011	Surplus cumulé	Cumul des autres éléments du résultat étendu	Total
	\$	\$	\$
Solde au 31 décembre 2010	18 822 878	136 082	18 958 960
Bénéfice de l'exercice	4 626 765	—	4 626 765
Autres éléments du résultat étendu	—	691 073	691 073
Solde au 31 décembre 2011	23 449 643	827 155	24 276 798
2010			
Solde au 31 décembre 2009	13 564 478	416 964	13 981 442
Bénéfice de l'exercice	5 258 400	—	5 258 400
Autres éléments du résultat étendu	—	(280 882)	(280 882)
Solde au 31 décembre 2010	18 822 878	136 082	18 958 960

Voir les notes afférentes aux états financiers

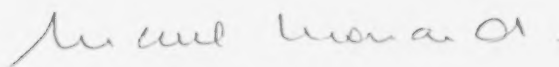
ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE
au 31 décembre

	31 décembre 2011	31 décembre 2010	1 ^{er} janvier 2010
	\$	\$	\$
ACTIF			
Encaisse	708 646	390 385	528 913
Bons du Trésor	169 675	439 257	2 803 662
Placements [note 4]	41 839 376	34 992 975	27 020 504
Revenus de placements à recevoir	182 618	280 040	213 079
Primes à recevoir et autres débiteurs [note 14]	139 135	390 246	280 300
Frais payés d'avance	5 410	11 855	10 803
Sommes à recouvrer des réassureurs pour passif des sinistres [note 9]	4 579 000	6 922 000	6 952 859
Réassurance payée d'avance	257 198	190 386	317 438
Franchises à recouvrer des assurés pour le passif des sinistres	456 339	450 133	590 355
Immobilisations corporelles [note 7]	89 143	99 561	51 738
Intangibles [note 8]	115 589	84 675	34 900
	48 542 129	44 251 513	38 804 551
PASSIF			
Créditeurs et charges à payer	544 319	166 086	167 044
Montants dus à l'OACIQ [note 13]	10 825	226 391	135 000
Primes non acquises	3 159 848	3 550 943	5 225 602
Passif des sinistres [note 9]	20 550 339	21 349 133	19 295 463
	24 265 331	25 292 553	24 823 109
SURPLUS CUMULÉ			
Surplus cumulé à la fin de l'exercice	23 449 643	18 822 878	13 564 478
Cumul des autres éléments du résultat global	827 155	136 082	416 964
	24 276 798	18 958 960	13 981 442
	48 542 129	44 251 513	38 804 551

Engagements [note 16]

Voir les notes afférentes aux états financiers

Au nom du conseil d'administration



MICHEL LÉONARD
Administrateur



MARTIN DUPRAS
Administrateur

TABEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE
Exercices terminés le 31 décembre

	2011	2010
	\$	\$
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION		
Bénéfice de l'exercice	4 626 765	5 258 400
Ajustements pour		
Amortissement des immobilisations corporelles	35 734	28 046
Amortissement des intangibles	71 050	92 931
Amortissement des primes et escomptes sur placements	256 278	383 657
Perte sur radiation des immobilisations corporelles	—	2 571
Gain sur cessions de placements	(307 552)	(157 328)
	4 682 275	5 608 277
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement		
Revenus de placements à recevoir	97 422	(66 961)
Primes à recevoir et autres débiteurs	251 111	(109 946)
Frais payés d'avance	6 445	(1 052)
Sommes à recouvrer des réassureurs pour le passif des sinistres	2 343 000	30 859
Réassurance payée d'avance	(66 812)	127 052
Franchises à recouvrer des assurés pour le passif des sinistres	(6 206)	140 222
Créditeurs et charges à payer	378 233	(958)
Montants dus à l'OACIQ	(215 566)	91 391
Primes non acquises	(391 095)	(1 674 659)
Passifs des sinistres	(798 794)	2 053 670
	6 280 013	6 197 895
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Acquisition de placements	(57 006 809)	(33 001 131)
Produit de la cession de placements	50 902 755	24 521 449
Acquisition d'immobilisations corporelles	(25 316)	(78 440)
Acquisition d'intangibles	(101 964)	(142 706)
	(6 231 334)	(8 700 828)
Augmentation (diminution) nette des espèces et quasi-espèces	48 679	(2 502 933)
Espèces et quasi-espèces au début de l'exercice	829 642	3 332 575
ESPÈCES ET QUASI-ESPÈCES À LA FIN DE L'EXERCICE	878 321	829 642
Les espèces et quasi-espèces se composent de :		
Encaisse	708 646	390 385
Bons du Trésor	169 675	439 257
	878 321	829 642

Voir les notes afférentes aux états financiers

1. CONSTITUTION ET NATURE DES ACTIVITÉS

L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (« OACIQ ») [auparavant l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec a constitué le FARCIQ [le « Fonds d'assurance » ou la « société »] [auparavant le Fonds d'assurance responsabilité professionnelle de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec], lequel est régi par la Loi sur les assurances. L'OACIQ a obtenu son permis d'assureur le 4 juillet 2006 et le Fonds d'assurance a débuté ses activités le 21 juillet 2006. Il a pour mission d'assurer la responsabilité professionnelle des courtiers immobiliers de l'OACIQ. Le Siège social du Fonds d'assurance se situe au 4905 boul. Lapinière Bureau 2800 à Brossard, Canada.

2. BASE DE PRÉSENTATION

Les présents états financiers sont les premiers états financiers du Fonds d'assurance préparés selon les Normes internationales d'information financière (« IFRS ») publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB »). La publication des états financiers et des notes complémentaires a été approuvée par une résolution du conseil d'administration en date du 21 février 2012.

Pour tous les exercices jusqu'à celui clos le 31 décembre 2010 inclusivement, la société a préparé ses états financiers selon les principes comptables généralement reconnus (« PCGR ») du Canada. Bien que les PCGR du Canada diffèrent des IFRS à certains égards, la transition aux IFRS n'a causé aucune modification des chiffres comparatifs [note 17].

Le Fonds d'assurance présente les éléments de la situation financière par ordre de liquidité.

3. CONVENTION COMPTABLE

Contrats d'assurance

Les contrats d'assurance sont ceux qui, à leur entrée en vigueur, transfèrent un risque d'assurance important. Le risque d'assurance est transféré lorsque la société consent à indemniser un titulaire de contrat lorsqu'il se produit un événement futur défavorable incertain déterminé. En général, la société détermine si elle court des risques d'assurance importants en comparant les indemnités qu'elle pourrait devoir payer suivant différents scénarios par rapport à la prime reçue du titulaire du contrat pour couvrir le risque.

Passif des sinistres

Le passif des sinistres comprend les sinistres et frais de règlement non réglés (« sinistres non réglés »). Les primes non acquises sont calculées en fonction de la tranche non échue des primes souscrites au prorata. Lors de la réception de tout avis de réclamation, les sinistres et frais de règlement sont soumis à une estimation du coût net ultime, dossier par dossier, puis réévalués à mesure que d'autres renseignements sont obtenus. Ils comprennent une provision pour tenir compte de l'évolution future des sinistres incluant les sinistres survenus, mais non déclarés, ainsi qu'une provision pour écarts défavorables comme le veulent les pratiques actuarielles reconnues au Canada. Les sinistres non réglés tiennent compte de la valeur temporelle de l'argent et sont donc actualisés au taux du marché des actifs investis sous-jacents. Un actuaire externe, nommé par le conseil d'administration du Fonds d'assurance, évalue le caractère suffisant du passif des sinistres en se fondant sur des techniques actuarielles appropriées.

Primes non acquises

Les primes souscrites sont reportées à titre de primes non acquises et constatées comme produits au prorata de la durée des polices sous-jacents.

Réassurance

Les sinistres sont présentés à l'état du résultat global, déduction faite des montants assumés par les réassureurs. Les montants estimatifs à recouvrer des réassureurs sur les sinistres non réglés sont comptabilisés séparément des montants estimatifs à payer pour les sinistres.

Le montant à recouvrer des réassureurs est évalué de la même façon que le sont les sinistres non réglés et est inscrit en prenant en compte la valeur temporelle de l'argent.

Instruments financiers

Les instruments financiers sont composés des actifs financiers disponibles à la vente et des prêts et créances.

Les actifs financiers disponibles à la vente sont des actifs financiers qui sont désignés comme étant disponibles à la vente, ou qui ne sont pas classés dans les prêts et créances, dans les placements détenus jusqu'à leur échéance ou dans les actifs financiers détenus à des fins de transactions. Les actifs disponibles à la vente sont acquis pour une période indéfinie et peuvent être vendus pour répondre à des besoins de liquidités.

Les placements, tous classés dans la catégorie disponibles à la vente [« DAV »] sont comptabilisés à la juste valeur au bilan à la date de la transaction et les variations de la juste valeur sont enregistrées en tant qu'autre élément du résultat global jusqu'à ce que l'actif financier soit cédé ou qu'il ait subi une baisse de valeur autre que temporaire. Durant la détention sans perte de valeur autre que temporaire d'un actif DAV, les gains et les pertes ne sont pas constatés dans le bénéfice de l'exercice. Lorsque l'actif est cédé ou subit une baisse de valeur autre que temporaire, le gain ou la perte est constaté à l'état des résultats à titre de revenus de placement et autres revenus et, en conséquence, le montant est soustrait des autres éléments du résultat étendu. Les gains et les pertes réalisés sur la vente d'actifs DAV sont déterminés selon la méthode du coût moyen.

Les actifs financiers classés comme prêts et créances et détenus jusqu'à leur échéance sont évalués au coût après amortissement.

Instruments financiers – information à fournir

Conformément à l'IFRS 7 pour les instruments financiers évalués à la juste valeur dans l'état de la situation financière, le Fonds d'assurance classe ses évaluations de la juste valeur selon une hiérarchie à trois niveaux décrits ci-dessous :

- Niveau 1 – les prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques;
- Niveau 2 – techniques d'évaluation pour lesquelles toutes les données qui ont une incidence importante sur la juste valeur comptabilisée sont observables, directement ou indirectement;
- Niveau 3 – techniques d'évaluation qui utilisent des données ayant une incidence importante sur la juste valeur comptabilisée et qui ne sont pas fondées sur des données observables de marché.

Constatation des produits et des charges relatives aux instruments financiers

La méthode d'amortissement de l'intérêt effectif est utilisée pour tous les coûts de transaction ajoutés au coût d'acquisition d'un instrument financier et pour les primes ou les escomptes gagnés ou engagés sur les instruments financiers DAV. Les revenus d'intérêts sont constatés à mesure qu'ils sont gagnés.

Détermination de la juste valeur des instruments financiers

Lors de la comptabilisation initiale, la juste valeur d'un instrument financier correspond généralement au prix de la transaction, soit la juste valeur de la contrepartie donnée ou reçue.

Après la comptabilisation initiale, les justes valeurs sont déterminées en fonction de l'information disponible. Les justes valeurs des instruments financiers sont déterminées selon le cours acheteur.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût, déduction faite de l'amortissement cumulé. Les taux d'amortissement sont établis de manière à amortir le coût des actifs sur leur durée de vie estimative. La méthode linéaire est utilisée selon les durées suivantes :

Système téléphonique	3 ans
Améliorations locatives	Durée du bail
Mobilier et équipement	5 ans
Équipement informatique	3 ans

Intangibles

Les intangibles sont comptabilisés au coût, déduction faite de l'amortissement cumulé, et sont composés de logiciels d'application et de logiciels d'exploitation. L'amortissement est fondé sur la durée de vie utile estimative des logiciels, soit trois ans, et est calculé selon la méthode de l'amortissement linéaire.

Dépréciation d'actifs à long terme

Les actifs à long terme, excluant les écarts d'acquisition, sont soumis à un test de dépréciation lorsque des événements ou des changements de situation indiquent que sa valeur comptable pourrait être supérieure à sa valeur recouvrable. La valeur recouvrable d'un actif ou d'une unité génératrice de trésorerie est la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de la vente et la valeur d'utilité de l'actif ou de l'unité génératrice de trésorerie. La valeur d'utilité est la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs attendus d'un actif ou d'une unité génératrice de trésorerie. Le montant de la perte de valeur représente l'écart net entre la valeur comptable et la valeur recouvrable et est imputé aux résultats, le cas échéant. Au cours de l'exercice courant et des exercices précédents, aucun intangible ni aucune immobilisation corporelle n'a fait l'objet d'une dépréciation.

Normes émises, mais non encore en vigueur

Le Fonds d'assurance analyse actuellement les répercussions que les normes suivantes auront sur ses états financiers audités :

a) Instruments financiers : Classement et évaluation

En novembre 2009, l'IASB a publié la norme IFRS 9, Instruments financiers. Cette norme représente le premier volet d'un projet en trois phases visant le remplacement de la norme IAS 39, Instruments financiers : comptabilisation et évaluation. La nouvelle norme réduit la complexité en remplaçant les nombreuses règles de l'IAS 39. Les principales caractéristiques de la nouvelle norme sont les suivantes :

- Les actifs financiers sont d'abord soumis à un test de modèle économique pour déterminer s'ils peuvent être évalués au coût amorti. L'objectif du modèle économique est de détenir des actifs financiers afin de recevoir des flux de trésorerie contractuels et non pas de vendre les actifs financiers afin de réaliser des flux de trésorerie.
- Pour être admissible à l'évaluation au coût amorti, l'actif financier doit présenter des caractéristiques de flux de trésorerie contractuels représentant le capital et les intérêts.
- Tous les autres actifs financiers sont évalués à la juste valeur aux bilans.
- Une entité peut choisir, lors de la comptabilisation initiale, de présenter les variations de la juste valeur des actions détenues à des fins autres que de transaction directement dans le cumul des autres éléments du résultat global (« AERG »). Les dividendes des placements visés par ce choix doivent être comptabilisés dans le résultat net attribuable aux actionnaires, mais les profits ou pertes ne sont pas soustraits des AERG lorsque les actions sont vendues.
- Si un actif financier est admissible à l'évaluation au coût amorti, une entité peut choisir de l'évaluer à la juste valeur si ce choix permet d'éliminer ou de réduire sensiblement une non-concordance comptable.

b) Évaluation de la juste valeur

En mai 2011, l'IASB a publié la norme IFRS 13, Évaluation de la juste valeur, en vue d'établir un cadre unique pour définir et évaluer et communiquer de l'information à son sujet. Ses principales caractéristiques sont les suivantes :

- La norme définit la juste valeur comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour transférer un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation.
- L'évaluation de la juste valeur requiert qu'une entité identifie les éléments suivants : l'actif ou le passif spécifique devant être mesuré;
- pour un actif non financier, l'utilisation optimale de l'actif et si l'actif est utilisé conjointement avec d'autres actifs ou sur une base autonome;
- le marché dans lequel une transaction normale aurait lieu pour l'actif ou le passif;
- la ou les techniques d'évaluation appropriées à utiliser pour évaluer la juste valeur. La ou les techniques d'évaluation utilisées devraient maximiser l'utilisation de données d'entrée observables pertinentes et minimiser les données d'entrée non observables. Ces données d'entrée doivent correspondre à celles qu'un intervenant du marché utiliserait pour déterminer le prix de l'actif ou du passif.
- L'entité doit fournir des informations sur les techniques d'évaluation et les données d'entrée utilisées pour élaborer les évaluations de la juste valeur.

La norme entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2015.

c) Présentation des états financiers

En juin 2011, l'IASB a modifié l'IAS 1, Présentation des états financiers. Le principal changement résultant des modifications apportées à l'IAS 1 est une exigence de regrouper les éléments dans les AERG qui peuvent être reclassés dans le bénéfice de l'exercice. Les modifications réaffirment également les exigences existantes voulant que les éléments dans les AERG et le bénéfice de l'exercice soient présentés dans un seul état ou dans deux états consécutifs.

La norme entre en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2013.

Estimations et hypothèses comptables importantes

La valeur comptable de certains actifs et passifs est souvent déterminée en fonction d'estimations et d'hypothèses portant sur des événements futurs. Les principales estimations et hypothèses qui présentent un risque significatif d'entraîner un rajustement important de la valeur comptable de certains actifs et passifs au cours de la prochaine période annuelle de présentation de l'information financière sont relatives à l'évaluation du passif des sinistres.

Le coût ultime du passif des sinistres est estimé au moyen de techniques actuarielles appropriées en matière d'évaluation prospective des sinistres, conformément à la pratique actuarielle reconnue au Canada.

La principale hypothèse servant de fondement à ces techniques consiste à supposer que l'expérience en matière de sinistres d'une société peut servir à prévoir l'évolution future des sinistres et, par conséquent, le coût ultime de leur règlement. Ces méthodes extrapolent donc l'évolution des pertes payées et subies, les coûts moyens de règlement par sinistre et le nombre de sinistres en fonction de l'évolution observée durant les exercices antérieurs et de la sinistralité escomptée. L'évolution passée des sinistres est principalement analysée par année de survenance, mais cette analyse peut être précisée par région, par secteur d'activité et par type de sinistre. Les sinistres importants font habituellement l'objet d'une analyse distincte : une provision équivalant au montant estimé par l'expert en sinistres étant constituée, ou ils font l'objet de projections distinctes pour tenir compte de leur évolution future. Dans la plupart des cas, aucune hypothèse explicite n'est posée quant aux taux éventuels d'inflation des sinistres ou aux ratios des sinistres. Les hypothèses utilisées sont plutôt celles qui sont implicites dans les antécédents en matière de sinistres sur lesquelles se fondent les projections. On utilise un jugement qualitatif supplémentaire pour évaluer la mesure dans laquelle les tendances passées pourraient ne pas s'appliquer à l'avenir afin d'établir le coût ultime estimé de règlement des sinistres qui présentent le résultat le plus vraisemblable parmi tous les résultats possibles, en tenant compte de toutes les incertitudes en cause.

4. PLACEMENTS

Un instrument financier est considéré comme coté sur un marché actif [Niveau 1] si des cours pour ce dernier sont aisément et régulièrement disponibles auprès d'une Bourse, d'un courtier, d'un négociateur, d'un secteur d'activité, d'un service d'évaluation des prix ou d'un organisme de réglementation et que ces prix représentent des transactions réelles et intervenant régulièrement sur le marché dans des conditions de concurrence normale. Lorsqu'un marché actif coté existe, les justes valeurs des actifs financiers sont fondées sur les cours acheteurs et les justes valeurs des passifs financiers sont fondées sur les cours vendeurs.

En l'absence d'un marché actif, les justes valeurs sont fondées sur des données autres que les cours qui sont observables pour l'actif ou le passif directement ou indirectement [Niveau 2]. Ces données incluent les taux du marché en vigueur pour les instruments possédant des caractéristiques et des profils de risque similaires, le cours de clôture à la date de la transaction la plus récente assujettie aux rajustements des liquidités ou le cours moyen des courtiers lorsque les transactions sont trop rares pour constituer un marché actif.

Certains instruments financiers pour lesquels les justes valeurs ne sont pas fondées sur les données de marché observable doivent être évalués en utilisant une technique d'évaluation ou un modèle fondé sur des hypothèses qui ne sont pas soutenues par les prix découlant des transactions courantes dans les marchés pour le même instrument ni ne sont fondées sur des données observables de marché. [Niveau 3]. La société ne détient aucun titre catégorisé en tant que Niveau 3 au 31 décembre 2011 et 2010 ainsi qu'au 1^{er} janvier 2010.

La répartition des instruments financiers de la société entre les niveaux susmentionnés est présentée ci-après.

Tableau 1 – Hiérarchie des évaluations à la juste valeur

31 décembre 2011	Niveau 1	Niveau 2	Total
	\$	\$	\$
Obligations du Gouvernement du Canada	—	8 048 756	8 048 756
Obligations des gouvernements provinciaux	—	4 490 460	4 490 460
Obligations des gouvernements municipaux	—	9 236 657	9 236 657
Obligations corporatives	—	8 596 925	8 596 925
Fonds de placement	—	7 477 537	7 477 537
Actions – privilégiées	3 844 703	—	3 844 703
Actions – ordinaires	144 338	—	144 338
	3 989 041	37 850 335	41 839 376
31 décembre 2010			
Obligations du Gouvernement du Canada	—	8 707 891	8 707 891
Obligations des gouvernements provinciaux	—	11 605 513	11 605 513
Obligations des gouvernements municipaux	—	5 363 886	5 363 886
Obligations corporatives	—	9 315 685	9 315 685
	—	34 992 975	34 992 975
1^{er} janvier 2010			
Obligations du Gouvernement du Canada	—	5 091 092	5 091 092
Obligations des gouvernements provinciaux	—	8 817 127	8 817 127
Obligations des gouvernements municipaux	—	5 173 926	5 173 926
Obligations corporatives	—	6 671 423	6 671 423
Obligations de titres adossés à des créances	—	1 266 936	1 266 936
	—	27 020 504	27 020 504

Tableau 2 – Échéances des placements

31 décembre 2011	Échéance				Total
	Moins de 1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Sans échéance	
	\$	\$	\$	\$	\$
Obligations du Gouvernement du Canada	—	7 535 465	513 291	—	8 048 756
Obligations des gouvernements provinciaux	—	4 490 460	—	—	4 490 460
Obligations des gouvernements municipaux	—	9 236 657	—	—	9 236 657
Obligations corporatives	2 014 726	4 618 563	1 963 636	—	8 596 925
Fonds de placement	—	—	—	7 477 537	7 477 537
Actions – privilégiées	—	—	—	3 844 703	3 844 703
Actions – ordinaires	—	—	—	144 338	144 338
	2 014 726	25 881 145	2 476 927	11 466 578	41 839 376
31 décembre 2010					
Obligations du Gouvernement du Canada	194 266	8 513 625	—	—	8 707 891
Obligations des gouvernements provinciaux	6 889 127	4 716 386	—	—	11 605 513
Obligations des gouvernements municipaux	303 345	5 060 541	—	—	5 363 886
Obligations corporatives	161 635	8 240 598	913 452	—	9 315 685
	7 548 373	26 531 150	913 452	—	34 992 975
1^{er} janvier 2010					
Obligations du Gouvernement du Canada	—	5 091 092	—	—	5 091 092
Obligations des gouvernements provinciaux	45 616	8 771 511	—	—	8 817 127
Obligations des gouvernements municipaux	—	5 173 926	—	—	5 173 926
Obligations corporatives	343 063	5 726 801	601 559	—	6 671 423
Obligations de titres adossés à des créances	3 432	1 263 504	—	—	1 266 936
	392 111	26 026 834	601 559	—	27 020 504

Tableau 3 – Gains (pertes) non réalisés sur placements

31 décembre 2011	Non réalisés			Juste valeur
	Coût amorti	Gains	Pertes	
	\$	\$	\$	\$
Obligations du Gouvernement du Canada	7 970 690	78 066	—	8 048 756
Obligations des gouvernements provinciaux	4 491 495	—	(1 035)	4 490 460
Obligations des gouvernements municipaux	8 911 521	325 136	—	9 236 657
Obligations corporatives	8 420 214	176 711	—	8 596 925
Fonds de placement	7 542 275	—	(64 738)	7 477 537
Actions – privilégiées	3 800 375	57 345	(13 017)	3 844 703
Actions – ordinaires	141 856	2 482	—	144 338
	41 278 426	639 740	(78 790)	41 839 376

31 décembre 2010	Non réalisés			Juste valeur
	Coût amorti	Gains	Pertes	
	\$	\$	\$	\$
Obligations du Gouvernement du Canada	8 746 458	40 181	(78 748)	8 707 891
Obligations des gouvernements provinciaux	11 639 790	73 764	(108 041)	11 605 513
Obligations des gouvernements municipaux	5 290 400	95 174	(21 688)	5 363 886
Obligations corporatives	9 180 245	202 494	(67 054)	9 315 685
	34 856 893	411 613	(275 531)	34 992 975

1 ^{er} janvier 2010	Non réalisés			Juste valeur
	Coût amorti	Gains	Pertes	
	\$	\$	\$	\$
Obligations du Gouvernement du Canada	5 076 398	26 147	(11 453)	5 091 092
Obligations des gouvernements provinciaux	8 693 264	231 154	(107 291)	8 817 127
Obligations des gouvernements municipaux	5 159 407	26 440	(11 921)	5 173 926
Obligations corporatives	6 457 176	261 315	(47 068)	6 671 423
Obligations de titres adossés à des créances	1 217 296	50 464	(824)	1 266 936
	26 603 541	595 520	(178 557)	27 020 504

Tableau 4 – Revenus de placements et autres revenus

	2011	2010
	\$	\$
Revenus d'intérêts	1 324 174	1 254 164
Revenu de dividendes	13 823	—
Amortissement des primes et escomptes	(256 278)	(383 657)
Gain net sur cessions de placements	307 552	157 328
	1 389 271	1 027 835
Frais de gestion des placements et de garde de titres	105 803	68 829
Revenus de placements	1 283 468	959 006
Autres revenus	—	2 431
Revenus de placements et autres revenus	1 283 468	961 437

5. RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES SUR LES INSTRUMENTS FINANCIERS

La gestion des placements du Fonds d'assurance est confiée à deux gestionnaires externes lesquels doivent suivre la politique de placement adoptée par le conseil d'administration du Fonds d'assurance. La direction s'assure du respect des lignes directrices. Le portefeuille de placements est entièrement investi dans des marchés bien établis, actifs et liquides.

Tous les autres instruments financiers sont présentés à la juste valeur.

Risque de marché

Le risque de marché est le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier varient en raison de variations des cours du marché. Le risque de marché comprend trois types de risques : le risque de change, le risque de taux d'intérêt, et les autres risques de prix du marché. Les politiques de placement de la société établissent des principes et des limites à l'égard de ces risques. Le comité de placements en surveille régulièrement la conformité avec ces politiques de placement.

Risque de change

Le risque de change est le risque que la valeur d'un instrument financier libellé en devises étrangères fluctue en raison de la variation des taux de change. Tous les instruments financiers du Fonds d'assurance étant émis en devise canadienne, il n'est pas soumis au risque de change.

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt est le risque qu'une fluctuation des taux d'intérêt ait une incidence négative sur la situation financière du Fonds d'assurance, laquelle survient lorsque les taux d'intérêt augmentent sur le marché.

Le tableau suivant présente notre exposition au risque de taux d'intérêt. Les instruments financiers figurant à l'état de la situation financière sont présentés d'après leur date d'échéance ou de modification des taux, selon la date la plus rapprochée. Les taux d'intérêt effectifs indiqués, s'il y a lieu, sont les taux du marché courants pour l'ensemble du portefeuille obligataire.

Tableau 5 – Taux d'intérêt des instruments financiers par échéance

31 décembre 2011	Taux variable	Moins de 12 mois	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
	%	%	%	%
Actif				
Billets à court terme	0,90	—	—	—
Titres à revenu fixe	—	3,43 à 6,25	1,09 à 8,25	3,10 à 8,25
Actifs de réassurance et de franchises	—	1,79	1,79	1,79
Passif				
Passif au titre des sinistres	—	1,79	1,79	1,79
31 décembre 2010				
Actif				
Billets à court terme	0,93	—	—	—
Titres à revenu fixe	—	3,25 à 6,50	1,93 à 5,58	3,10 à 6,15
Actifs de réassurance et de franchises	—	2,38	2,38	2,38
Passif				
Passif au titre des sinistres	—	2,38	2,38	2,38
1^{er} janvier 2010				
Actif				
Billets à court terme	0,17	—	—	—
Titres à revenu fixe	—	3,87 à 6,80	2,90 à 8,25	4,55 à 6,15
Actifs de réassurance et de franchises	—	2,58	2,58	2,58
Passif				
Passif au titre des sinistres	—	2,58	2,58	2,58

Une variation dans les taux d'intérêt aurait un impact sur les états financiers de sorte qu'une baisse de 1 % des taux d'intérêt résulterait en une diminution des revenus de placements de 39 365 \$ [60 143 \$ en 2010]. À l'inverse, une hausse de 1 % des taux d'intérêt résulterait en une augmentation des revenus de placements de 85 653 \$ [60 143 \$ en 2010].

Risque de crédit

Le risque de crédit est le risque qu'une partie à un instrument financier manque à l'une de ses obligations et amène de ce fait la société à subir une perte financière. Le risque de crédit porte principalement sur les titres à revenu fixe, soit la quasi-totalité du portefeuille d'investissement.

La politique de placements du Fonds d'assurance encadre les qualités de titres qui peuvent être détenus et les gestionnaires sont tenus de déposer périodiquement un rapport de conformité à cet égard. De plus, il est prévu que le Fonds d'assurance ne peut investir plus de 50 % de son portefeuille de titres à revenu fixe dans des titres de sociétés. Il n'investira pas plus de 5 % de son portefeuille de titre à revenu fixe dans les titres de sociétés cotées BBB et moins. Le Fonds d'assurance n'investira pas plus de 10 % du portefeuille de titres à revenu fixe dans un même émetteur corporatif.

La société évalue la solidité financière du réassureur avant de signer tout contrat avec le réassureur et surveille régulièrement sa situation. En outre, la société exige une notation minimale de son réassureur. Le réassureur a une notation minimale de A+ au 31 décembre 2011. L'agence de notation utilisée est Standard & Poor's.

Tableau 6 – Exposition maximale au risque de crédit des instruments financiers

	31 décembre 2011	31 décembre 2010	1 ^{er} janvier 2010
	\$	\$	\$
Bons du Trésor	169 675	439 257	2 803 662
Obligations du gouvernement du Canada, des provinces et municipalités	9 749 948	25 677 290	19 082 145
Obligations corporatives	20 622 850	9 315 685	7 938 359
Fonds de placement	7 477 537	—	—
Actions – privilégiées	3 844 703	—	—
Actions – ordinaires	144 338	—	—
Revenus de placements à recevoir	182 618	280 040	213 079
Primes à recevoir	139 135	390 246	280 300
Sommes à recouvrer des réassureurs pour le passif des sinistres	4 579 000	6 922 000	6 952 859
Franchises à recouvrer des assurés pour le passif des sinistres	456 339	450 133	590 355
Total	47 366 143	43 474 651	37 860 759

Concentration du risque de crédit

La concentration du risque de crédit survient soit lorsqu'un certain nombre d'emprunteurs ou de contreparties qui exercent des activités similaires sont situés dans le même secteur géographique ou qu'ils ont des caractéristiques économiques comparables. Un changement des conditions économiques, politiques ou autres pourrait influencer de la même façon sur leur capacité de remplir leurs engagements contractuels. Les actifs investis du Fonds d'assurance pourraient être sensibles aux changements touchant un type d'industrie en particulier. Tous les titres détenus sont émis au Canada.

Tableau 7 – Titres de créances par type d'industrie

	2011	2010
	%	%
Gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux – Canada	23.61	73.38
Services financiers	35.87	18.69
Produits industriels	8.14	0.30
Énergie	13.23	2.01
Infrastructure	2.31	4.51
Immobilier	15.70	1.11
Télécommunications	1.14	—
Total	100.00	100.00

Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque qu'une entité éprouve des difficultés à mobiliser les fonds nécessaires pour respecter ses engagements de trésorerie relativement à des instruments financiers. Afin de gérer ses exigences de trésorerie, le Fonds d'assurance conserve une tranche de ses actifs investis sous forme de titres liquides.

Risque de flux de trésorerie

Le risque de flux de trésorerie est le risque de fluctuation des flux de trésorerie futurs associés à un instrument financier monétaire. Le Fonds d'assurance réduit ce risque en appariant autant que possible les entrées monétaires des placements aux sorties monétaires des sinistres réglés.

6. RISQUE D'ASSURANCE

Risque d'assurance et gestion

Le Fonds d'assurance souscrit des contrats d'assurance responsabilité aux courtiers immobiliers du Québec. Le risque lié aux contrats d'assurance comprend surtout le risque associé aux éléments suivants :

- La tarification et la souscription
- La fluctuation du calendrier, de la fréquence et de la gravité des sinistres relativement aux prévisions
- Une protection de réassurance inadéquate

a) Souscription

Les polices couvrent généralement une période de douze mois ayant une date de renouvellement au 1^{er} mai de chaque année.

Les activités du secteur de l'assurance sont de nature cyclique : le secteur réduit généralement les tarifs d'assurance après des périodes de rentabilité accrue, tandis qu'il accroît généralement les tarifs après les périodes de perte soutenue. La rentabilité de la société a tendance à suivre ce modèle de marché cyclique. En outre, la société est à risque à l'égard des changements dans la législation de l'assurance professionnelle et la conjoncture économique.

Afin de surveiller correctement la propension au risque du Fonds d'assurance, le prix de la prime annuelle est établi en utilisant un rendement interne sur le modèle des capitaux propres et un modèle des capitaux établis en fonction des risques de l'Autorité des marchés financiers [« AMF »]. La prime annuelle est donc passée de 550 \$ en 2010 à 485 \$ en 2011.

Le comité de placement surveille le profil de risque global du Fonds d'assurance, cherchant à atteindre un équilibre entre le risque, le rendement et le capital et détermine les politiques concernant le cadre de gestion du risque de la société. Le comité a pour mandat d'identifier, d'évaluer et de surveiller les risques et d'éviter les risques excédant le niveau de tolérance au risque de la société.

b) Gestion du processus d'indemnisation et réassurance

Un objectif du Fonds d'assurance est d'assurer qu'un passif des sinistres suffisant est établi pour couvrir les paiements des sinistres futurs. Le succès du Fonds d'assurance dépend de sa capacité d'évaluer adéquatement le risque associé aux contrats d'assurance souscrits par la société. Le Fonds d'assurance établit le passif des sinistres afin de couvrir le passif estimé pour le paiement de tous les sinistres et les frais de règlement des sinistres engagés à l'égard des contrats d'assurance souscrits par la société. Le passif des sinistres ne représente pas un calcul exact du passif. Il représente plutôt les estimations du Fonds d'assurance quant au coût de résolution et d'administration des sinistres ultime prévu. L'inflation prévue est prise en considération au moment de l'estimation du passif des sinistres, ce qui réduit d'autant le risque lié à l'inflation.

Sous l'égide du comité des sinistres, des politiques rigoureuses d'examen des sinistres sont en place afin d'évaluer les nouveaux sinistres et les sinistres en cours. En outre, des examens détaillés réguliers des procédures de traitement des sinistres réduisent l'exposition au risque de la société. Qui plus est, le Fonds d'assurance a pour politique de gérer activement et d'intenter rapidement des réclamations, afin de réduire son exposition aux situations futures imprévues qui pourraient nuire à ses activités. Le Fonds d'assurance a un comité des sinistres qui analyse les sinistres et les questions litigieuses afin d'assurer qu'un passif des sinistres suffisant est établi.

c) Sensibilité au risque d'assurance

La principale hypothèse servant de fondement aux estimations du passif des sinistres est que les sinistres futurs suivront une évolution semblable à celle des sinistres passés.

Les estimations du passif des sinistres sont aussi fondées sur divers facteurs quantitatifs et qualitatifs, dont :

- Les coûts moyens de règlement par sinistre, y compris les frais de traitement des sinistres
- La moyenne des sinistres par année de survenance
- Les tendances quant à l'ampleur et à la fréquence des sinistres

La plupart ou la totalité des facteurs qualitatifs ne sont pas directement quantifiables, particulièrement de manière prospective, et les effets de ces facteurs et de facteurs imprévus pourraient porter atteinte à la capacité d'évaluer précisément le risque des contrats d'assurance que le Fonds d'assurance souscrit. En outre, il pourrait y avoir un délai, parfois de quelques années, entre le moment où survient un sinistre et celui où il est déclaré au Fonds d'assurance et des délais additionnels entre le moment où il est déclaré et le règlement final du sinistre.

Le Fonds d'assurance raffine ses estimations relatives au passif des sinistres de manière régulière à mesure que les sinistres sont déclarés et réglés. Établir un niveau approprié de passif des sinistres est un processus incertain en soi et les politiques entourant ce processus sont surveillées par le comité des sinistres.

7. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

31 décembre 2011	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable
	\$	\$	\$
Système téléphonique	22 926	10 826	12 100
Améliorations locatives	55 342	15 021	40 321
Mobilier et équipement	81 799	60 860	20 939
Équipement informatique	29 550	13 767	15 783
Total	189 617	100 474	89 143

Rapprochement des variations	Valeur comptable 31 décembre 2010	Acquisition / (Cessions)	Amortissement	Valeur comptable 31 décembre 2011
	\$	\$	\$	\$
Système téléphonique	19 742	—	7 642	12 100
Améliorations locatives	46 200	4 942	10 821	40 321
Mobilier et équipement	28 225	5 650	12 936	20 939
Équipement informatique	5 394	14 724	4 335	15 783
Total	99 561	25 316	35 734	89 143

2010	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable 31 décembre 2011
	\$	\$	\$
Système téléphonique	22 927	3 184	19 743
Améliorations locatives	50 400	4 200	46 200
Mobilier et équipement	76 150	47 925	28 225
Équipement informatique	14 825	9 432	5 393
Total	164 302	64 741	99 561

Rapprochement des variations	Valeur comptable 1 ^{er} janvier 2010	Acquisition / (Cessions)	Amortissement	Valeur comptable 31 décembre 2010
	\$	\$	\$	\$
Système téléphonique	777	13 397	(5 569)	19 743
Améliorations locatives	132	38 283	(7 785)	46 200
Mobilier et équipement	44 023	(5 131)	10 667	28 225
Équipement informatique	6 806	(3 550)	(2 137)	5 393
Total	51 738	42 999	(4 824)	99 561

2009	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable 31 décembre 2009
	\$	\$	\$
Système téléphonique	9 530	8 753	777
Enseigne	2 065	2 065	—
Améliorations locatives	12 117	11 985	132
Mobilier et équipement	81 282	37 259	44 023
Équipement informatique	18 375	11 569	6 806
Total	123 369	71 631	51 738

8. INTANGIBLES

2011	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable 31 décembre 2011
	\$	\$	\$
Logiciels	459 151	343 563	115 589

Rapprochement des variations	Valeur nette 1 ^{er} janvier 2010	Acquisition / (Cessions)	Amortissement	Valeur comptable 31 décembre 2011
	\$	\$	\$	\$
Logiciels	84 675	101 964	71 050	115 589

L'amortissement de l'exercice de 71 050 \$ [92 930 \$ en 2010] est inclus dans les frais généraux.

2010	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable 31 décembre 2011
	\$	\$	\$
Logiciels	357 188	272 513	84 675

Rapprochement des variations	Valeur nette 1 ^{er} janvier 2010	Acquisition / (Cessions)	Amortissement	Valeur comptable 31 décembre 2011
	\$	\$	\$	\$
Logiciels	34 900	142 705	92 930	84 675

2009	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable 31 décembre 2009
	\$	\$	\$
Logiciels	214 482	179 582	34 900

9. PASSIFS DES SINISTRES

Les provisions actuarielles sont établies de manière à refléter l'estimation du plein montant du passif associé à tous les engagements au titre des polices d'assurance en date de l'état de la situation financière, incluant les sinistres survenus mais non déclarés. Le montant ultime du règlement du passif diffèrera des meilleures estimations pour diverses raisons, notamment l'obtention de renseignements supplémentaires sur les faits et circonstances entourant les sinistres.

Sinistres non réglés et sommes à recouvrer des réassureurs

L'établissement de la provision pour les sinistres non réglés ainsi que la détermination du montant à recouvrer des réassureurs au titre des sinistres non réglés, se fondent sur des techniques actuarielles établies qui requièrent l'utilisation d'hypothèses telles que l'évolution des sinistres et les statistiques de paiement, les taux futurs de fréquence et de gravité des sinistres, l'inflation ainsi que d'autres facteurs.

Les sinistres non réglés ont été réduits d'un montant net de 280 000 \$ au 31 décembre 2011 [338 741 \$ en 2010] pour tenir compte de la valeur temporelle de l'argent. À cet effet, un taux moyen d'actualisation de 1,79% [2,38 % en 2010] a été appliqué aux statistiques de règlement sous-jacentes. La provision pour écarts défavorables a augmenté les sinistres non réglés d'un montant net de 397 000 \$ au 31 décembre 2011 [182 000 \$ en 2010].

Primes non acquises

Les primes non acquises sont calculées au prorata d'après la tranche non échue des primes souscrites. Ce montant doit être suffisant pour couvrir tous les coûts futurs relatifs à la portion non expirée des polices en vigueur au 31 décembre. Les risques futurs à provisionner comprennent les sinistres et frais de règlement, les frais d'administration des polices et le coût de la réassurance se rapportant à ces polices. Advenant le cas où les primes non gagnées seraient insuffisantes pour couvrir ces coûts, le Fonds d'assurance serait dans l'obligation d'inscrire un passif correspondant à la déficience.

Sensibilité aux taux d'intérêt

Étant donné que la valeur temporelle de l'argent est prise en compte pour établir les sinistres non réglés, une augmentation ou une diminution du taux d'actualisation entraînerait respectivement une diminution ou une augmentation de la charge pour sinistres non réglés. Ainsi, une augmentation de 1 % du taux d'actualisation aurait une incidence à la baisse de 183 000 \$ [153 000 \$ en 2010] sur la juste valeur des sinistres non réglés en date du bilan alors qu'une diminution de 1 % du taux d'actualisation aurait une incidence à la hausse de 189 000 \$ [157 000 \$ en 2010] sur la juste valeur des sinistres non réglés en date du bilan.

Évolution des sinistres des années antérieures

Le tableau suivant montre les estimations des sinistres cumulatifs survenus, y compris les sinistres survenus, mais non déclarés (« SMND »), pour les cinq dernières années de survenance et l'évolution subséquente ainsi que les paiements cumulatifs à ce jour. Cette évaluation est fondée sur les règlements réels complets ou partiels des sinistres en vertu des contrats d'assurance, ainsi que sur les estimations courantes du passif des sinistres pour les sinistres non encore réglés ou non encore déclarés.

Tableau 8 – Évolution des sinistres des années antérieures

Estimation des sinistres encourus ultimes	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
À la fin de l'exercice de souscription	508 900	5 459 331	6 526 460	6 562 559	6 673 910	6 073 405	
Un an après	538 200	5 073 644	7 023 718	6 424 801	6 033 124	—	
Deux ans après	260 762	5 285 586	5 651 971	4 772 070	—	—	
Trois ans après	227 329	4 034 785	4 585 239	—	—	—	
Quatre ans après	240 641	2 984 691	—	—	—	—	
Cinq ans après	222 240	—	—	—	—	—	
Total du passif	222 240	2 984 691	4 585 239	4 772 070	6 033 124	6 073 405	24 670 769
Sinistres payés	(198 166)	(2 463 542)	(2 287 974)	(1 510 877)	(1 155 670)	(447 972)	(8 064 201)
Sinistres non payés	24 074	521 149	2 297 265	3 261 193	4 877 454	5 625 433	16 606 568
Années précédentes							
Effet de l'actualisation et des marges							1 691 064
Provision pour frais interne et prolongation de garantie							1 796 368
Sinistres non payés finaux							20 094 000

Ces montants excluent les franchises à recouvrer des assurés pour le passif des sinistres de 456 339 \$.

Évolution du passif net des sinistres

Tableau 9 – Évolution du passif net des sinistres

	2011			2010		
	Passif des sinistres directs	Passif des sinistres cédés	Passif net des sinistres	Passif des sinistres directs	Passif des sinistres cédés	Passif net des sinistres
[en milliers de dollars]	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Solde au début de l'exercice	20 899	6 922	13 977	18 705	5 881	12 824
Variation des pertes et frais estimatifs dans le cas des sinistres subis au cours des exercices précédents	(5 647)	(4 457)	(1 190)	(3 944)	(1 078)	(2 866)
Pertes et frais relatifs aux sinistres subis durant l'exercice en cours	7 699	2 214	5 485	8 408	2 119	6 289
Moins les recouvrements reçus (sommes versées) à l'égard des sinistres subis						
Durant l'exercice en cours	(642)	—	(642)	(515)	—	(515)
Au cours des exercices précédents	(2 215)	(100)	(2 115)	(1 755)	—	(1 755)
Solde à la fin de l'exercice	20 094	4 579	15 515	20 899	6 922	13 977

Note : Ce tableau exclut les franchises à recouvrer des assurés pour le passif des sinistres de 456 339 \$ [450 133 \$ en 2010].

10. RÉASSURANCE

La limite de garantie offerte par le Fonds d'assurance à ses assurés est de 250 000 \$ par sinistre, par assuré, et est sujette à une limite annuelle de 1 000 000 \$.

Dans le cours normal de ses affaires, le Fonds d'assurance réassure une portion des risques assumés dans le but de limiter ses pertes advenant la survenance de sinistres majeurs ou une fréquence très élevée de sinistres.

Les modalités de l'entente peut varier d'une année à l'autre.

Pour la période du 1er juillet 2008 au 1er mai 2012 une protection globale annuelle de 4 500 000 \$ en excédent de la rétention du Fonds d'assurance de 4 500 000 \$.

11. PRIMES NETTES ACQUISES

	2011	2010
	\$	\$
Primes acquises	9 778 162	10 492 202
Primes de réassurance souscrites	600 129	475 966
Variation des primes de réassurance non acquises	(66 814)	(127 051)
Primes cédées de réassurance	533 315	603 017
Primes acquises nettes	9 244 847	9 889 185

Les primes acquises nettes n'ont pas été diminuées d'une provision pour mauvaises créances en 2011 alors qu'il y a eu une réduction de 172 525 \$ en 2010 établie par une analyse globale des primes à recevoir en fin d'exercice de façon à déterminer celles qui, selon toutes probabilités, ne seront pas encaissées. Ceci s'explique par le fait que la facturation de la prime d'assurance est unifiée avec celle de la cotisation annuelle à l'OACIQ. Tant que l'OACIQ n'a pas perçu la prime auprès de l'assuré ce dernier n'est pas couvert ce qui justifie l'absence de mauvaises créances.

12. CAPITAL REQUIS

Le capital requis est régi par l'Autorité des marchés financiers. Ainsi, le cadre de suffisance du capital fondé sur les risques est basé sur l'évaluation du risque des actifs, des passifs liés aux polices et des règlements structurés, lettres de crédit, instruments dérivés et autres engagements par l'application de divers coefficients de pondération et de marges. Le Fonds d'assurance doit se conformer aux exigences d'un test du capital disponible par rapport au capital requis, le Test du capital minimal [« TCM »].

L'Autorité exige que chaque assureur de dommages établisse un niveau cible interne de capital reflétant son profil de risque et justifie à l'Autorité, par des explications appuyées par des données appropriées, le niveau qu'il s'est doté. Ce niveau cible interne doit être supérieur au seuil de capital minimal imposé par l'Autorité de 100 % et un niveau cible au fin de surveillance à 150 %.

En 2011, le Fonds d'assurance a établi sa cible interne de capital requis à 250 % étant donné qu'il est nécessaire de bâtir un capital suffisant pour rencontrer les obligations futures liées à la protection du public. Le Fonds d'assurance a dépassé autant le seuil minimal imposé que sa propre cible interne de capital requis.

Le capital disponible et le capital requis du Fonds d'assurance s'établissent comme suit :

	2011	2010
[en milliers de dollars]	\$	\$
Capital disponible	24 277	18 874
Capital requis	3 416	2 700
Excédent du capital disponible sur le capital requis	20 861	16 174
TCM (en %)	710,69 %	699,04 %

13. OPÉRATIONS AVEC L'ORGANISME D'AUTORÉGLÉMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

Fonds d'assurance a conclu une entente visant la prestation par l'OACIQ de certains services de gestion. Le Fonds d'assurance a inscrit dans les frais généraux une dépense totale pour l'ensemble des services de 62 079 \$ en 2011 [31 151 \$ en 2010]. Toutes les opérations entre apparentés ont été conclues dans le cours normal des activités. Elles sont mesurées à la valeur d'échange.

Au cours de l'exercice, des membres du conseil d'administration ont rendu des services au Fonds d'assurance pour lesquels ils ont reçu une somme totale de 500 \$ [24 043 \$ en 2010].

14. PRIMES À RECEVOIR ET AUTRES DÉBITEURS

	31 décembre 2011	31 décembre 2010	1 ^{er} janvier 2010
	\$	\$	\$
Primes à recevoir	35 809	289 067	211 590
Franchises à recevoir	47 700	31 500	41 300
TVQ à recevoir	55 626	65 929	16 437
Autres	—	3 750	10 973
Total	139 135	390 246	280 300

15. RÉMUNÉRATION DES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

Les principaux dirigeants comprennent tous les membres du conseil d'administration de la société et les dirigeants. Le montant de leur rémunération globale pour 2011 est de 266,000 \$ [217,000 \$ pour 2010].

Au cours de l'exercice, le fond d'assurance a harmoniser la rémunération de ses administrateurs avec ceux de l'OACIQ.

16. ENGAGEMENTS

Le Fonds d'assurance est lié en vertu d'une sous location d'un bail avec l'OACIQ échéant en juillet 2015. Les versements minimaux futurs en vertu du contrat se détaillent comme suit :

	\$
2012	103 201
2013	106 752
2014	106 752
2015	106 752
	423 457

17. PREMIÈRE APPLICATION DES IFRS

Les états financiers sont les premiers états financiers annuels du Fonds d'assurance préparés conformément aux IFRS, telles qu'elles ont été publiées par l'IASB. Auparavant, le Fonds d'assurance préparait ses états financiers selon les principes comptables généralement reconnus du Canada [PCGR du Canada].

Le Fonds d'assurance a adopté les IFRS conformément à la norme IFRS 1, Première application des Normes internationales d'information financière. La première date à laquelle s'appliquent les IFRS est la date de transition de la société, soit le 1^{er} janvier 2010. Le Fonds d'assurance :

- a fourni de l'information financière comparative;
- a appliqué les mêmes méthodes comptables pendant toutes les périodes présentées;
- a appliqué rétrospectivement toutes les normes IFRS en vigueur au 31 décembre 2011, tel qu'il est exigé;
- a appliqué les exemptions facultatives et les exceptions obligatoires qui s'appliquent aux nouveaux adoptants des IFRS.

La norme IFRS 1 accorde des exemptions limitées de ces exigences dans des domaines déterminés où le coût d'application de la norme excéderait vraisemblablement les avantages pour les utilisateurs des états financiers. La norme IFRS 1 interdit aussi l'application rétrospective des IFRS dans certains domaines, particulièrement lorsque cette application exigerait de la direction qu'elle pose un jugement à l'égard de conditions passées lorsque le résultat d'une transaction particulière est déjà connu. Le détail des exemptions facultatives et obligatoires de la société est présenté ci-après.

a) Immobilisations corporelles

La norme IFRS 1 offre l'option d'appliquer rétrospectivement l'IAS 16, Immobilisations corporelles, pour déterminer la valeur comptable nette à la date de transition ou d'utiliser la juste valeur des immobilisations corporelles comme coût réputé à la transition vers les IFRS. Le Fonds d'assurance a choisi d'appliquer rétrospectivement l'IAS 16 à la date de transition, ce qui n'a entraîné aucun écart comptable.

b) Désignation des actifs et passifs financiers

La norme IFRS 1 permet à une entité de désigner de nouveau de façon irrévocable certains instruments financiers. Au moment de la transition, le Fonds d'assurance a choisi de ne pas modifier le classement ou la désignation de ses actifs ou passifs financiers qui prévalaient déjà selon les PCGR du Canada.

c) Estimations

Les estimations faites précédemment par le Fonds d'assurance selon les PCGR du Canada n'ont pas été révisées pour les appliquer dans le cadre des IFRS sauf lorsqu'il était nécessaire de le faire pour refléter les différences dans les méthodes comptables.

J'ai évalué le passif des polices dans le bilan du Fonds d'assurance responsabilité du Courtage Immobilier du Québec au 31 décembre 2011 et sa variation dans l'état des résultats pour l'année terminée à cette date, conformément à la pratique actuarielle reconnue au Canada, notamment en procédant à la sélection d'hypothèses et de méthodes d'évaluation appropriées.

À mon avis, les données utilisées dans le cadre de l'évaluation de ces provisions sont fiables et suffisantes. J'ai vérifié la concordance des données d'évaluation avec les documents financiers de la société.

Voici les résultats de mon évaluation ainsi que les montants figurant dans l'état annuel :

Passif des sinistres ('000 \$)	Montants inscrits à l'état annuel	Estimation de l'actuaire
(1) Sinistres et frais de règlement non payés directs	20 094	20 094
(2) Sinistres et frais de règlement non payés acceptés	0	0
(3) Sinistres et frais de règlement non payés bruts (1) + (2)	20 094	20 094
(4) Sommes à recouvrer des réassureurs	4 579	4 579
(5) Autres sommes à recouvrer	456	456
(6) Autres éléments de passif	456	456
(7) Sinistres et frais de règlement non payés nets (3) - (4) - (5) + (6)	15 515	15 515

Passif des primes ('000 \$)	Montants inscrits à l'état annuel	Estimation de l'actuaire
(1) Passif des primes non gagnées brut	—	2 926
(2) Passif des primes non gagnées net	—	1 895
(3) Primes non gagnées brutes	3 160	—
(4) Primes non gagnées nettes	2 903	—
(5) Insuffisance de primes	0	0
(6) Autres éléments de passif	0	0
(7) Frais d'acquisition reportés	0	—
(8) Maximum de frais d'acquisition nets pouvant être reportés (4) + (5) + (9) col. 1 - (2) col. 2	—	1 007
(9) Commissions non gagnées	0	—

À mon avis, le montant du passif des polices constitue une provision appropriée à l'égard de la totalité des obligations envers les titulaires de polices. De plus, les résultats sont fidèlement présentés dans les états financiers.



Xavier Bénaroch, FCAS, FICA

22 février 2012

Date de l'opinion

Eckler





OACIQ
4905, boul. Lapinière, bureau 2200
Brossard (Québec) J4Z 0G2
T 450 462-9800 ou 1 800 440-7170
F 450 676-7801

Info OACIQ : 450 462-9800 ou 1 800 440-7170
www.oaciq.com • info@oaciq.com